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: 53/2022/DS-PT
Ngày: 19/01/2022
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: 1/ Bà Trần Thị Tuyết Loan

2/ Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang - 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 ngày 19/01/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 255/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1612/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4278/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Quỳnh V, sinh năm x (Có mặt).

Địa chỉ: Số x Quốc lộ x, Phường x, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ja P và ông Nguyễn Thái S (Giấy ủy quyền công chứng số 15147, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2020 tại Văn phòng công chứng Bình T) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bạch T, luật sư Công ty Luật TNHH MTV Hãng Luật Bạch T, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà N (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ.

Trụ sở: Số x Phan V Đ, phường Thạnh M L, thành phố Thủ Đ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

- Bà Cao Thị Hoàng O và/hoặc bà Trần Thị Diễm N (Vắng mặt).

- Điền Hồ Tiên N2 và/hoặc Trần Bá T2 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tầng x, tòa nhà D H, phường Bến T, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2021).

- Ông Nguyễn Phúc T3 và/hoặc bà Nguyễn Hồng Yến N3 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số x Nguyễn T P, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 12/5/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Hà H, luật sư Văn phòng luật sư Hà H và Cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 09 tháng 6 năm 2020, Đơn chỉnh sửa yêu cầu khởi kiện ngày 21/10/2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/09/2017, bà Phan Thị Quỳnh V và Công ty C - Thiên Đ ký Hợp đồng mua bán căn hộ số x để mua căn hộ số C thuộc dự án căn hộ chung cư F tọa lạc tại số x Phan V Đ, phường Thạnh M L, Quận x (nay là thành phố Thủ Đ) do Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ (sau đây gọi tắt là Công ty) làm chủ đầu tư. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã có rất nhiều sai phạm về tiến độ bàn giao, chất lượng công trình, xây dựng công trình sai thiết kế… Bà V đã nhiều lần gọi điện, gửi e-mail, văn bản yêu cầu Công ty giải quyết những sai phạm nói trên nhưng Công ty từ chối không thực hiện. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, căn cứ theo hợp đồng mua bán mà hai bên đã ký kết thì ngày dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2019. Tuy nhiên Công ty đã không thực hiện việc bàn giao căn hộ đúng thời hạn. Mặc dù Công ty chưa bàn giao căn hộ nhưng vẫn buộc bà V thanh toán đợt 8. Sau đó, bà V đã liên tục yêu cầu Công ty cung cấp các giấy tờ chứng minh căn hộ đủ điều kiện bàn giao và yêu cầu được kiểm tra hiện trạng thực tế của căn hộ (Quy định tại khoản 1 Điều 6 hợp đồng mua bán) nhưng Công ty có phản hồi rằng chỉ cho kiểm tra hiện trạng căn hộ sau khi đóng tiền và tại thời điểm bàn giao căn hộ. Đến ngày 07/04/2020, bà V đã tiến hành thanh toán đợt 8 theo yêu cầu của Công ty. Tạm tính số tiền lãi vay bị chiếm dụng từ ngày bà V thanh toán đợt 08 từ ngày 07/04/2020 đến ngày 30/6/2020 như sau:

- Tổng số tiền thanh toán đợt 8: 1.538.285.750 đồng.

- Số ngày thanh toán sớm: 85 ngày.

- Lãi suất áp dụng: 10%/năm (Điều 468 Bộ luật dân sự 2015).

Số tiền lãi bên bán phải trả cho bên mua do thanh toán sớm khi căn hộ chưa được bàn giao: 107.680.002 đồng.

Theo đó, tạm tính số tiền phạt chậm bàn giao từ ngày 31/12/2019 đến ngày 30/6/2020 như sau:

- Tổng số tiền bên mua đã thanh toán: 2.875.929.274 đồng.

- Số ngày chậm bàn giao: 182 ngày.

- Số tiền phạt chậm bàn giao nhà tạm tính: 2.875.929.274 x 182 x 1.5%/30 = 261.709.564 đồng.

- Số tiền 4% giá bán căn hộ: 3.020.270.292 x 4% = 120.810.812 đồng.

Do việc giới hạn số tiền phạt vi phạm mà bên bán phải trả cho bên mua là không vượt quá 4% giá trị hợp đồng nên số tiền phạt chậm bàn giao nhà là 120.810.812 đồng.

Thứ hai, Công ty chậm bàn giao căn hộ khiến bà V phải đi thuê nhà, số tiền thuê nhà là 87.250.000 đồng.

Thứ ba, Công ty xây dựng căn hộ có rất nhiều lỗi về thẩm mỹ cũng như kỹ thuật như sau:

- Cửa ra ban công: Bản vẽ: 03 cánh trượt trên 03 ray trượt, ký hiệu bằng 03 mũi tên ở vị trí 03 cánh, thực tế: 01 cánh cố định, 02 cánh trượt. Cao độ ray trượt thấp hơn cao độ sàn ban công.

- Hệ thống thoát nước:

Công ty đã nhập chung hệ thống thoát nước sinh hoạt WP và hệ thống thoát phân SP vào chung một ống trước khi đi vào bể chứa.

- Khu vực lắp đặt cục nóng máy lạnh:

Khu vực lắp đặt cục nóng máy lạnh nằm tại vị trí thuộc phần diện tích sân phơi, thuộc mặt ngoài của tòa nhà, là phần diện tích mà Công ty phải hoàn thiện sơn nước và lát gạch tương đương như vị trí sân phơi. Tuy nhiên, phần diện tích này không được lát gạch gây mất thẩm mỹ cho căn hộ nói riêng và thẩm mỹ chung của tòa nhà.

- Hoàn thiện các tiện ích bên ngoài phần sở hữu riêng của căn hộ, cụ thể:

+ Hệ thống lọc nước uống trực tiếp tại vòi;

+ Cung cấp nước nóng cho suối nước nóng;

+ Xây dựng khu vực đưa đón bằng xe buýt;

+ Hoàn thiện hồ nước theo đúng bản vẽ 3D;

+ Hoàn thiện ốc đảo thư giãn như mô tả tại Mục 15 của bản vẽ mặt bằng chung cư có căn hộ;

+ Hoàn thiện bề mặt tòa nhà phẳng, hoàn thiện sơn nước… không còn các vệt xi măng, xà bần bám trên bề mặt tường gây mất mỹ quan và xuống cấp nhanh, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí bảo trì tòa nhà.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn:

1. Trả cho bà V số tiền lãi vay bị chiếm dụng từ ngày bà V thanh toán đợt 08 là 07/04/2020 đến ngày 30/06/2020 là 36.320.636 đồng (ba mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi nghìn, sáu trăm ba mươi sáu đồng);

2. Trả cho bà V số tiền phạt chậm bàn giao từ ngày 31/12/2019 đến ngày 30/06/2020 là 120.810.812 đồng (một trăm hai mươi triệu tám trăm mười nghìn tám trăm mười hai đồng);

3. Bồi thường thiệt hại khi chậm bàn giao căn hộ từ ngày 31/12/2019 đến ngày 30/06/2020 là 91.000.000 đồng (chín mươi mốt triệu đồng);

4. Thay thế cửa 03 cánh trượt của ban công và đảm bảo cao độ ray trượt cao hơn cao độ sàn ban công tầm 1cm để tránh nước ngập vào ray. Trường hợp Công ty cố tình chây ì, không thay thế lại cửa 03 cánh trượt như yêu cầu nêu trên, bà V sẽ nhờ đơn vị thứ 3 thay thế và yêu cầu Công ty thanh toán. Chi phí bên thứ 3 báo giá tạm tính khi thay thế cửa này là: 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng);

5. Yêu cầu tách riêng hệ thống thoát phân SP ra khỏi hệ thống thoát nước sinh hoạt WP;

6. Lát gạch toàn bộ sàn khu vực lắp đặt cục nóng máy lạnh. Trường hợp Công ty cố tình chây ì, không thực hiện, bà V sẽ nhờ đơn vị thứ 3 thực hiện và Công ty phải thanh toán. Chi phí bên thứ 3 báo giá tạm tính là: 2.000.000 đồng (hai triệu đồng);

7. Cung cấp hệ thống lọc nước uống trực tiếp tại vòi;

8. Cung cấp nước nóng cho suối nước nóng;

9. Xây dựng khu vực đưa đón bằng xe buýt;

10. Hoàn thiện hồ nước theo đúng bản vẽ 3D;

11. Hoàn thiện ốc đảo thư giãn như mô tả tại Mục 15 của bản vẽ mặt bằng chung cư có căn hộ;

12. Hoàn thiện bề mặt tòa nhà phẳng, hoàn thiện sơn nước… không còn các vệt xi măng, xà bần bám trên bề mặt tường.

Tổng giá trị tranh chấp tạm tính đến thời điểm nộp đơn là 270.131.448 đồng (hai trăm bảy mươi triệu một trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn rút các yêu cầu khởi kiện lý do Bị đơn đã hoàn thiện xong các hạng mục theo hợp đồng, cụ thể như sau:

- Cung cấp nước nóng cho suối nước nóng;

- Hoàn thiện hồ nước theo đúng bản vẽ 3D;

- Hoàn thiện ốc đảo thư giãn như mô tả tại Mục 15 của bản vẽ mặt bằng chung cư có căn hộ;

Nguyên đơn vẫn giữ các yêu cầu khởi kiện còn lại và tính đến ngày xét xử sơ thẩm, số tiền yêu cầu này tổng cộng là: 437.812.206 (bốn trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm mười hai ngàn, hai trăm lẻ sáu) đồng.

Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm: Yêu cầu tuyên bố khoản 1 Điều 17 của Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 01/9/2017 giữa bà V và Công ty vô hiệu do bà V hiện nay chưa nhận bàn giao căn hộ nhưng đã phải thanh toán 95% giá trị hợp đồng là vi phạm khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản.

Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ do bà Cao Thị Hoàng O và bà Trần Thị Diễm N là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thứ nhất, về thời gian bàn giao căn hộ: Căn cứ theo hợp đồng mua bán căn hộ thì thời gian dự kiến bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2019, tuy nhiên thời gian bàn giao có thể chậm hoặc sớm hơn 90 ngày. Vào ngày 10/3/2020, Công ty đã gửi Văn bản số F,12Ax (đề ngày 09/03/2020) đến bà V để yêu cầu bà V thanh toán đầy đủ các khoản tiền mua Căn hộ khi đến hạn thanh toán theo thỏa thuận chậm nhất vào ngày 24/03/2020 là điều kiện để bàn giao căn hộ. Thông báo nhận bàn giao căn hộ được gửi bằng hình thức email và qua bưu điện cho bà V. Ngày 09/4/2020, bà V đã đến xem căn hộ tuy nhiên không ký biên bản bàn giao căn hộ đến ngày 29/5/2020 bà V mới ký biên bản bàn giao và nhận chìa khóa từ chủ đầu tư.

Thứ hai, bà V cho rằng Công ty không cung cấp các giấy tờ chứng minh căn hộ đủ điều kiện bàn giao và yêu cầu được kiểm tra hiện trạng thực tế của Căn hộ (được quy định tại khoản 1 Điều 6 HĐMB) để yêu cầu Tòa buộc Công ty thanh tiền lãi vay, tiền phạt chậm bàn giao và bồi thường thiệt hại khi chậm bàn giao căn hộ là không có cơ sở bởi lẽ tính đến ngày 07/04/2020, bà V vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình như nêu trên do đó chưa đủ điều kiện làm phát sinh nghĩa vụ bàn giao căn hộ của Công ty. Vì vậy, bà V không thể yêu cầu Công ty đã chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ.

Thứ ba, bà V vẫn chưa nhận bàn giao căn hộ vì cho rằng có rất nhiều lỗi về thẩm mỹ cũng như kỹ thuật của căn hộ… Đồng thời Công ty không sử dụng đúng

và đủ các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng đã thỏa thuận theo Hợp đồng. Bà V chủ động tự mình cố tình không chịu nhận bàn giao mặc dù Công ty đã thông báo cho bà V về nội dung giao nhận căn hộ. Trên thực tế, bà V không đưa ra được một lý do chính đáng nào cho việc không nhận bàn giao căn hộ tính đến trước và sau ngày 08/04/2020. Hơn nữa, bà V đã nhận bàn giao căn hộ thể hiện qua việc ký Biên bản bàn giao Căn hộ số F ngày 29/05/2020. Xem xét hợp đồng mua bán thì các lỗi này không thuộc trường hợp nào là căn cứ hoặc lý do chính đáng để bà V có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ.

Thứ tư, bà V yêu cầu Công ty phải khắc phục các khiếm khuyết của căn hộ là không có cơ sở. Bà V đã hiểu nhầm hợp đồng mua bán và các bản vẽ căn hộ được đính kèm với hợp đồng mua bán. Công ty đã thực hiện các thỏa thuận theo quy định tại hợp đồng mua bán và các bản vẽ căn hộ được chấp thuận được đính kèm với hợp đồng mua bán. Tất cả việc lắp đặt tại căn hộ là phù hợp với các bản vẽ và thiết kế được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền và cũng đã được kiểm tra thực tế bởi các cơ quan có liên quan và phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.

+ Không có bất kỳ cam kết nào trong HĐMB rằng cửa ban công phải có 3 cánh trượt. Việc cửa ban công được thiết kế như hiện tại là để tối ưu hóa không gian và lưu thông không khí. Cánh cố định được gắn hướng đặt ghế sofa để tạo không gian trống thuận tiện cho lối đi và cánh di động được lắp hướng còn lại nhằm tạo điều kiện cho việc lưu thông không khí được tối ưu giữa trong và ngoài căn hộ. Cánh cố định phải được lắp sát bên trong, trong khi các cánh di động được lắp ở phía ngoài để tạo hướng thoát nước ngăn không cho nước mưa tràn vào và ứ đọng tại đây. Yêu cầu của bà V khi buộc Công ty thay thế cửa 3 cánh trượt của ban công và đảm bảo cao độ ray vượt cao hơn cao độ sàn ban công tầm 1cm để tránh nước ngập vào ray là không có cơ sở và Công ty không có nghĩa vụ phải thay thế lại 3 cánh trượt cửa cũng như thanh toán bất kỳ chi phí thay thế nào của bà V hay đơn vị bên thứ ba như yêu cầu của bà V.

+ Đối với hệ thống xả thải, thiết kế hiện nay của hệ thống là hoàn toàn phù hợp với các quy chuẩn kỹ thuật xây dựng của Việt Nam và cũng không có quy định nào bắt buộc Công ty phải tách riêng đường ống thải phân và ống thải sinh hoạt. Yêu cầu của bà V khi buộc Công ty tách riêng hệ thống thoát chất thải SP ra khỏi hệ thống thoát nước sinh hoạt WP là không có cơ sở.

+ Đối với sàn tại khu vực lắp đặt cục nóng máy lạnh, không có bất kỳ quy định nào theo hợp đồng mua bán và pháp luật yêu cầu sàn chỗ lắp đặt cục nóng máy lạnh phải được ốp gạch toàn bộ. Yêu cầu của bà V buộc Công ty lát gạch toàn bộ sàn khu vực lắp đặt cục nóng máy lạnh là không có cơ sở. Công ty không có nghĩa vụ thực hiện yêu cầu này cũng như thanh toán bất kỳ chi phí thay thế nào của bà V hay đơn vị bên thứ ba như yêu cầu của bà V.

+ Danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ được đính kèm với hợp đồng mua bán như bà V thỏa thuận với Công ty không quy định bắt buộc phải có hệ

thống lọc nước uống trực tiếp tại vòi. Mặt khác, nguồn nước hiện đang được cung cấp cho các cư dân trong dự án là phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Đối với hồ nước, ốc đảo thư giãn, nước nóng trong suối nước nóng đều được hoàn thành phù hợp với hợp đồng mua bán và các bản vẽ được đính kèm với hợp đồng mua bán.

+ Đối với bề mặt ngoài của công trình, Bộ phận quản lý dự án của chúng tôi đã nhận được yêu cầu từ bà V và hiện đang làm việc với nhà thầu để tiến hành xác minh vấn đề và có hướng xử lý phù hợp nhằm đảm bảo chất lượng và tính mỹ quan cho công trình.

+ Đối với khu vực đưa đón bằng xe buýt, khi được đưa vào hoạt động, xe buýt sẽ đón và trả khách tại phía trước tháp D của dự án.

Từ những phân tích trên phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 1612/2021/DSST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ quyết định:

- 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 385, 401, 430, 431 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Quỳnh V về việc:

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ trả cho bà V số tiền lãi vay bị chiếm dụng từ ngày bà V thanh toán đợt 08 là 07/04/2020 đến ngày 17/6/2021 là 183.751.394 (một trăm tám mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi mốt ngàn, ba trăm chín mươi tư) đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ trả cho bà V số tiền phạt chậm bàn giao từ ngày 31/12/2019 đến ngày 30/6/2020 là 120.810.812 (một trăm hai mươi triệu, tám trăm mười ngàn, tám trăm mười hai) đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ bồi thường thiệt hại khi chậm bàn giao căn hộ cho bà V từ ngày 31/12/2019 đến ngày 17/6/2021 là 133.250.000 (một trăm ba mươi ba triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ thay thế cửa 03 cánh trượt của ban công và đảm bảo cao độ ray trượt cao hơn cao độ sàn ban công tầm 1cm để tránh nước ngập vào ray;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ tách riêng hệ thống thoát phân SP ra khoải hệ thống thoát nước sinh hoạt WP;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ lát gạch toàn bộ sàn khu vực lắp đặt cục nóng máy lạnh;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ cung cấp hệ thống lọc nước uống trực tiếp tại vòi;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ xây dựng khu vực đưa đón bằng xe buýt;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ hoàn thiện bề mặt tòa nhà phẳng, hoàn thiện sơn nước… không còn các vệt xi măng, xà bần bám trên bề mặt tường.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ cung cấp nước nóng cho suối nước nóng;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ hoàn thiện hồ nước theo đúng bản vẽ 3D;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ hoàn thiện ốc đảo thư giãn như mô tả tại Mục 15 của bản vẽ mặt bằng chung cư có căn hộ;

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Quỳnh V phải chịu án phí là 21.512.488 (hai mươi mốt triệu, năm trăm mười hai ngàn, bốn trăm tám mươi tám) đồng. Bà V đã nộp tạm ứng án phí số tiền 6.753.286 (sáu triệu, bảy trăm năm mươi ba ngàn, hai trăm tám mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0027798 ngày 23/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận x (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đ), như vậy bà V còn phải nộp số tiền là 14.759.202 (mười bốn triệu, bảy trăm năm mươi chín ngàn, hai trăm lẻ hai) đồng. Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ không phải chịu án phí.

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

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 29/6/2021, Nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 1612/2021/DSST ngày 21/6/2021 và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa về việc tuyên bố vô hiệu khoản 1 Điều 7 của hợp đồng là không đúng. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Đối với kháng cáo yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu, sơ thẩm xác định yêu cầu này tại phiên tòa đã vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không chấp nhận là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với các nội dung yêu cầu theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1612/2021/DSST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng và việc thực hiện tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tòa nhà chung cư F tại số 1 Phan V Đ, phường Thạnh M L, thành phố Thủ Đ do Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ là chủ đầu tư. Căn cứ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số X ngày 01/9/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện cam kết về thời điểm bàn giao căn hộ là ngày 31/12/2019 và đây là "ngày bàn giao dự kiến", đồng thời tại hợp đồng có thỏa thuận *"Việc bàn giao có thể được thực hiện sớm hơn hoặc trễ hơn ngày nêu trên nhưng không được vượt quá 90 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho bên mua"* (trích quy định tại khoản 2 Điều 8 của hợp đồng).

Căn cứ tài liệu chứng cứ tại vụ án thể hiện: Ngày 30/01/2020, Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ xây dựng có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số 36/GĐ - GĐ - GĐ1 đã chấp thuận nghiệm thu hoàn thành của Chủ đầu tư Công ty TNHH đầu tư C – Thiên Đ để đưa vào sử dụng. Ngày 09/3/2020, bị đơn có thông báo bàn giao

căn hộ dự án cho khách hàng, theo Thư thông báo về việc bàn giao căn hộ số F, 12Ax gửi cho nguyên đơn và nguyên đơn thừa nhận có nhận được thư thông báo.

Các chứng cứ nêu trên là cơ sở để để xác định dự án nhà chung cư F do bị đơn là chủ đầu tư đã hoàn thành đúng tiến độ, kịp thời hạn và không có sự vi phạm quy định về thời hạn bàn giao căn hộ.

[3] Xét việc bàn giao căn hộ đối với trường hợp cụ thể theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 09/3/2020, bị đơn có thông báo đến nguyên đơn về việc bàn giao căn hộ, nguyên đơn thừa nhận có nhận được Thông báo số F, 12Ax ngày 09/3/2012 do bị đơn gửi. Tại thông báo có xác định "ngày đến hạn thanh toán" (đợt thứ 8) quy định tại khoản 3 Điều 3, khoản 1 Điều 8 của hợp đồng chậm nhất vào ngày 24/3/2020. Như vậy thời điểm ấn định này phù hợp với hợp đồng hai bên thỏa thuận là *"trong vòng 14 ngày kể từ ngày bên bán gửi thông báo bàn giao căn hộ cho bên mua"*. Cũng tại thông báo này có thể hiện nội dung *"Bộ phận bàn giao căn hộ sẽ liên hệ với quý khách hàng trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày chúng tôi nhận được đầy đủ tổng số tiền cần thanh toán nói trên để cùng quý khách hàng thống nhất thời điểm bàn giao căn hộ cụ thể phù hợp với quý khách hàng và công ty"*.

Thực tế, đến hết thời điểm ngày 24/3/2020 nguyên đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thông báo và quy định của hợp đồng, cũng không có phản hồi về việc bàn giao căn hộ. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8, khoản 4 Điều 8 của hợp đồng thì bên mua tức bị đơn là bên đã có vi phạm thỏa thuận quy định về "giao nhận căn hộ", cụ thể vi phạm quy định về *"điều kiện để bàn giao căn hộ khi bên mua đã đóng đầy đủ các khoản tiền để mua căn hộ tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng"*.

Đến ngày 07/4/2020, nguyên đơn mới thực hiện nghĩa vụ thanh toán (đợt thứ 8). Vào ngày 29/5/2020, hai bên ký "Biên bản bàn giao căn hộ" nội dung thể hiện ngày 29/5/2020 là "ngày bàn giao" và "bên nhận bàn giao đã nhận bàn giao" căn hộ theo hợp đồng. Tại biên bản bàn giao này, trước khi ký tên nguyên đơn viết thêm nội dung: *"Căn hộ C còn một số lỗi cần sửa chữa theo phiếu kiểm tra ngày 29/5/2020, vì vậy ngày tiếp nhận chìa khóa căn hộ chưa phải là ngày chính thức nhận bàn giao căn hộ*".

Căn cứ khoản 4 Điều 8 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số C ngày 01/9/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn có quy định: *"Trường hợp bên mua hoặc người được bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của bên bán trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ được nêu trong thông báo bàn giao căn hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo của bên bán được xem như bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng"*. Căn cứ việc xác định thời điểm bàn giao căn hộ theo thông báo thì việc bên bán đã có đủ điều kiện để bàn giao căn hộ đúng thời hạn và tiến

hành việc thu số tiền của khách hàng đến tỉ lệ 95% giá trị hợp đồng là không vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản.

Mặc dù bản án sơ thẩm có nhận định yêu cầu tuyên bố khoản 1 Điều 17 hợp đồng bị vô hiệu của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nhưng thực tế cũng đã được xem xét giải quyết trong nội dung yêu cầu tranh chấp hợp đồng của nguyên đơn về phần bồi thường thiệt hại.

Như vậy, xét về thời hạn bàn giao căn hộ, bản án sơ thẩm đã nhận định không có cơ sở để xác định bị đơn vi phạm quy định của hợp đồng về thời gian bàn giao căn hộ như theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là có căn cứ.

[4] Về yêu cầu thay cửa 3 cánh trượt giữa phòng khách và lo-gia:

Căn cứ Bản vẽ mặt bằng thiết kế căn hộ đính kèm Hợp đồng mua bán biểu thị cửa giữa phòng khách và lo-gia có 3 cánh. Vị trí của mỗi cánh cửa đều có một mũi tên thể hiện "hướng trượt" từ vị trí của từng cánh về phía bên phải. Như vậy, cửa thứ nhất và cửa thứ hai đều có thể trượt mở sang vị trí thứ hai và thứ ba, tuy nhiên riêng cửa thứ ba thì không thể trượt sang vị trí bên phải theo hướng mũi tên vì đã bị giới hạn cố định bởi ranh tường. Bản vẽ mũi tên trượt không có tác dụng đối với cửa thứ ba nên thực tế cánh cửa thứ ba là cố định. Hợp đồng mua bán không quy định bắt buộc về cửa 3 cánh trượt, bản vẽ mặt bằng thiết kế không có chú thích về ký hiệu mũi tên. Mặc dù bản vẽ có chi tiết này vô lý nhưng cũng không là cơ sở để buộc bị đơn phải thay bằng ba cánh trượt như yêu cầu của nguyên đơn, vì ký hiệu trên bản vẽ thể hiện mũi tên chỉ hướng trượt từ vị trí ban đầu về phía bên phải.

Hợp đồng mua bán và Bảng danh mục vật liệu và thiết bị của căn hộ đính kèm cũng không thể hiện quy định cao độ của ray trượt phải cao hơn cao độ sàn ban công 1cm như nội dung yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Về yêu cầu tách riêng hệ thống thoát phân SP ra khỏi hệ thống thoát nước sinh hoạt WP và yêu cầu cung cấp hệ thống lọc nước uống trực tiếp tại vòi:

Hợp đồng mua bán và Bản vẽ mặt bằng thiết kế căn hộ không quy định hệ thống thoát phân SP và hệ thống thoát nước sinh hoạt WP phải được lắp đặt như thế nào. Công trình chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu và chấp nhận đưa vào sử dụng. Nguyên đơn yêu cầu phải tách riêng hệ thống thoát phân SP ra khoải hệ thống thoát nước sinh hoạt WP là không có căn cứ để chấp nhận.

Hợp đồng mua bán cũng không thỏa thuận về hệ thống lọc nước uống trực tiếp tại vòi nên yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở, như án sơ thẩm nhận định là chính xác.

[6] Về yêu cầu lát gạch toàn bộ sàn khu vực lắp đặt cục nóng máy lạnh:

Căn cứ Bản vẽ mặt bằng thiết kế căn hộ, đính kèm Hợp đồng mua bán thể hiện: khu vực "SÂN PHƠI" với khu vực đặt "CỤC NÓNG MÁY LẠNH" theo bản vẽ là hai khu riêng được ngăn cách bởi bức tường. Theo bản danh mục thể

hiện chỉ phần sàn của khu "SÂN PHƠI" có lót gạch Porcelain, không có quy định nào của hợp đồng về phần sàn khu vực đặt cục nóng máy lạnh phải được lót gạch.

Hợp đồng mua bán hai bên thỏa thuận còn có những phần diện tích sàn của căn hộ là "sàn thô bê tông cốt thép" như phòng khách và phòng ăn, các phòng ngủ, kho v.v..., nguyên đơn cho rằng diện tích khu vực đặt cục nóng máy lạnh được tích hợp trong tổng diện tích logia gắn liền với căn hộ nên mặc nhiên phải được lót gạch sàn, là không có cơ sở chấp nhận vì không phù hợp với Bản vẽ mặt bằng thiết kế và Bản danh mục vật liệu như nhận định nêu trên.

[7] Về việc xây dựng khu vực đưa đón bằng xe buýt đã được hoàn thành như án sơ thẩm đã nhận định. Đối với các yêu cầu còn lại là hoàn thiện bề mặt tòa nhà phẳng, hoàn thiện sơn nước… không còn các vệt xi măng, xà bần bám trên bề mặt tường: Xét đây là những yêu cầu công việc thuộc phạm vi bảo hành, bảo dưỡng khi vận hành sử dụng tòa nhà, không là căn cứ để chứng minh bị đơn vi phạm hợp đồng mua bán, cũng không là căn cứ để buộc bị đơn bồi thường thiệt hại về hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

[8] Về "Sổ tay chăm sóc khách hàng" xét đây không là phần phụ lục hợp đồng, cũng không có thỏa thuận ràng buộc nào về nội dung của Sổ tay chăm sóc khách hàng tại hợp đồng hai bên ký kết, như án sơ thẩm đã nhận định là có căn cứ.

[9] Giai đoạn phúc thẩm, vào ngày 06/01/2022, người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn có đơn yêu cầu "về việc ra quyết định giám định tư pháp đối với chất lượng thi công thiết kế xây dựng" để làm rõ bản vẽ thiết kế cánh cửa ra logia và 3 mũi tên trên ba cánh cửa; làm rõ hậu quả của việc nhập chung hệ thống thoát nước sinh hoạt và thoát chất thải SP. Xét thấy các tài liệu chứng cứ đã thu thập tại vụ án đã có đủ căn cứ chứng minh như nhận định nêu trên nên yêu cầu này của luật sư là không cần thiết.

Bản án sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, phù hợp với toàn bộ chứng cứ của vụ án nên kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, như ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Điều 385, 401, 430, 431 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1612/2021/DSST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Quỳnh V về việc:

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ trả cho bà V số tiền lãi vay bị chiếm dụng từ ngày bà V thanh toán đợt 08 là 07/04/2020 đến ngày 17/6/2021 là 183.751.394 (một trăm tám mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi mốt ngàn, ba trăm chín mươi tư) đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ trả cho bà V số tiền phạt chậm bàn giao từ ngày 31/12/2019 đến ngày 30/6/2020 là 120.810.812 (một trăm hai mươi triệu, tám trăm mười ngàn, tám trăm mười hai) đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ bồi thường thiệt hại khi chậm bàn giao căn hộ cho bà V từ ngày 31/12/2019 đến ngày 17/6/2021 là 133.250.000 (một trăm ba mươi ba triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ thay thế cửa 03 cánh trượt của ban công và đảm bảo cao độ ray trượt cao hơn cao độ sàn ban công tầm 1cm để tránh nước ngập vào ray;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ tách riêng hệ thống thoát phân SP ra khoải hệ thống thoát nước sinh hoạt WP;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ lát gạch toàn bộ sàn khu vực lắp đặt cục nóng máy lạnh;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ cung cấp hệ thống lọc nước uống trực tiếp tại vòi;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ xây dựng khu vực đưa đón bằng xe buýt;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ hoàn thiện bề mặt tòa nhà phẳng, hoàn thiện sơn nước… không còn các vệt xi măng, xà bần bám trên bề mặt tường.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ cung cấp nước nóng cho suối nước nóng;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ hoàn thiện hồ nước theo đúng bản vẽ 3D;

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ hoàn thiện ốc đảo thư giãn như mô tả tại Mục 15 của bản vẽ mặt bằng chung cư có căn hộ;

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Quỳnh V phải chịu án phí là 21.512.488 (hai mươi mốt triệu, năm trăm mười hai ngàn, bốn trăm tám mươi tám) đồng; trừ vào tạm ứng án phí Bà V đã nộp số tiền 6.753.286 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0027798 ngày 23/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đ), còn phải nộp số tiền là 14.759.202 (mười bốn triệu, bảy trăm năm mươi chín ngàn, hai trăm lẻ hai) đồng. Công ty TNHH Đầu tư C – Thiên Đ không phải chịu án phí.

Án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Quỳnh V phải chịu 300.000 đồng; trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Biên lai thu số AA/2018/0028795 ngày 06/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đ).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- TAND TP Thủ Đ;
- Chi cục THADS TP Thủ Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (T.20)

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

Phạm Hồng Giảng