

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 157/2021/DS-PT
Ngày 04-11-2021
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ chung cư

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Từ Thị Bích N, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ A, ô A, khu phố Hải S, thị trấn Long H, huyện Long Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; tạm trú: Số A, chung cư Mỹ L, đường số A - Phạm Văn Đ, phường Hiệp Bình C, quận Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Khắc L, sinh năm 1991; địa chỉ: Số A, đường Lê L, phường Hòa P, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV T – Chi nhánh Bình Dương thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH B; địa chỉ: Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp, Dịch vụ - Đô thị tỉnh Bình Dương; phường Hòa P, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Oh D, sinh năm 1969 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Oh D: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A, Nguyễn Văn T, phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Đỗ Ngọc H, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ A, ô A, khu phố Hải S, thị trấn Long H, huyện Long Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; tạm trú: Số A, chung cư Mỹ L, đường số A – Phạm Văn Đ, phường Hiệp Bình C, Quận Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty TNHH B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn ông Bùi Khắc L trình bày:

Cuối năm 2015, bà Từ Thị Bích N có mua một căn hộ chung cư số B1813, diện tích 66.40m², tầng 18, tòa B, thuộc Tòa nhà Sora Gardens 1, phường Hòa P, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương của Công ty TNHH B, các bên đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB- BCMTK ngày 23/9/2015 và nhận nhà sau khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tỷ lệ thỏa thuận trong hợp đồng.

Khi nhận nhà ngày 29/12/2015, bà N phát hiện có một số vết ô bẩn trên tường trong phòng ngủ chính. Bà N đã chỉ cho nhân viên của Công ty TNHH B trực tiếp bàn giao nhà thì họ trả lời là do công nhân vô ý làm bẩn và sau đó đã được sơn lại.

Khoảng tháng 8 năm 2016, khi mùa mưa bắt đầu. Bà N chứng kiến nước thấm từ bên ngoài thấm, chảy dọc theo bức tường vào phòng ngủ chính. Bà N đã thông báo và mời nhân viên bảo trì đến chứng kiến việc thấm nước. Sau đó, bà N có văn bản gửi đến Công ty TNHH B để yêu cầu phía Công ty TNHH B khắc phục, trong thông báo này bà N có thông báo trì hoãn việc thanh toán tiền mua căn hộ B1813 cho đến khi việc thấm nước được khắc phục xong.

Qua sự việc thấm nước bà N nghi ngờ về chất lượng của công trình nên đã rà soát thì phát hiện thêm nhiều vấn đề về tấm kính ở mặt tiền căn hộ bị nứt và ngày càng nứt dài hơn (thiết kế nơi đây làm bằng kính thay tường xây cho mặt tiền, vì vậy tấm kính có diện tích lớn), bà N tiếp tục phản ánh với Công ty TNHH B.

Trong thời gian này bà N lo lắng về chất lượng căn hộ B1813 nên đã yêu cầu Công ty TNHH B hoán đổi cho bà N một căn hộ khác. Phía Công ty TNHH B đồng ý và cử trưởng ban quản lý chung cư hướng dẫn bà N trực tiếp khảo sát căn hộ khác. Bà N chọn căn hộ ký hiệu A2006. Hai bên đang tiến hành các bước thỏa thuận, làm thủ tục để chuyển đổi thì phía Công ty TNHH B không đồng ý nữa và thông báo cho bà N là tiếp tục sửa chữa căn hộ mà bà N đã mua số B1813. Vì thiện chí nên bà N phải chấp nhận đề nghị của Công ty TNHH B.

Thời gian kéo dài hơn 07 tháng, đến ngày 10/02/2017, thì phía Công ty TNHH B mới giải quyết được hai vấn đề nêu trên. Ngày 11/03/2017, bà N thông báo lại việc thanh toán tiền mua căn hộ, đồng thời yêu cầu Công ty TNHH B lập lại phụ lục hợp đồng điều chỉnh tiến độ thanh toán các đợt tiếp sau nhưng bà N không nhận được ý kiến phản hồi.

Đến tháng 5/2018, khi mưa lại bắt đầu, bà N lại tiếp tục phát hiện vách tường lúc trước đã được sửa chữa lại tiếp tục thấm nước. Bà N thông báo cho Công ty TNHH B sửa chữa và yêu cầu tạm hoãn thanh toán tiền cho đợt kế tiếp để chờ khắc phục.

Đợt sửa chữa này kéo dài hơn 03 tháng, ngày 09/8/2018, Công ty TNHH B mời bà N đến xem xét việc sửa chữa mà phía Công ty TNHH B cho là đã hoàn tất. Tuy nhiên, chồng bà N là ông Đỗ Ngọc H đã bảo lưu ý kiến của mình trong biên bản là hiện tượng thấm nước vẫn còn, qua các vết loang lổ ở dọc chân tường phòng ngủ chính. Cũng tại buổi làm việc này Công ty TNHH B đã đề nghị bà N giao lại căn hộ cho Công ty TNHH B để Công ty TNHH B theo dõi kiểm tra đánh giá hiện trạng căn hộ sau khi sửa chữa. Bà N đã giao lại căn hộ cho Công ty TNHH B và chìa khóa cho Công ty TNHH B. Tại biên bản làm việc chồng bà N là ông Đỗ Ngọc H cũng tiếp tục nêu ý kiến của mình là muốn được thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên vì lo lắng sẽ tiếp tục thấm nước không khắc phục được triệt để.

Trong thời gian hơn hai tháng trôi qua bà Nga không nhận được bất cứ phản hồi nào từ phía Công ty TNHH B nên bà N đã gửi Văn bản ngày 15/10/2018 yêu cầu Công ty TNHH B xem xét giải quyết.

Ngày 30/10/2018, Công ty TNHH B gửi cho bà N thư phúc đáp đồng ý hoàn trả lại cho bà N số tiền 987.525.000 đồng và hứa mua lại một số trang thiết bị là những loại đã gắn vào tường.

Sau hơn 01 tháng, chờ Công ty TNHH B thực hiện các nội dung đã ghi tại văn bản ngày 30/10/2018. Ngày 11/11/2018, bà N gửi văn bản yêu cầu nhanh chóng giải quyết các nội dung mà Công ty TNHH B đã hứa. Đến tháng 02 năm 2019, thì bà N nhận được thư mời đến giải quyết dứt điểm nhưng phía Công ty TNHH B không thực hiện đúng như đã hứa. Công ty TNHH B không thực hiện nghĩa vụ của mình. Ngày 27/7/2019, cho bà N nhận được thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty TNHH B.

Nhận thấy lợi ích của mình bị xâm phạm, vì vậy bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH B thực hiện các nghĩa vụ sau:

1. Hoàn trả lại tiền mua nhà mà bà N đã thanh toán theo giá gốc đến thời điểm tạm dừng thanh toán với số tiền: 987.525.000 đồng.

2. Tiền phí bảo trì 02%/giá trị căn hộ: 37.800.000 đồng.

Tổng số tiền mà bà N đã thanh toán cho Công ty TNHH B là 1.025.325.000 đồng.

3. Tiền lãi suất tạm tính của số tiền mà bà N đã thanh toán tiền mua nhà từ ngày thanh toán tiền mua nhà của đợt đầu tiên đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử, tiền lãi tạm tính của số tiền 1.025.325.000 đồng x 12%/năm x 4 năm = 492.156.000 đồng.

4. Tiền (giá trị) 01 tủ quần áo phòng ngủ chính bị thấm nước hư hỏng 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, đối với tủ quần áo này do thời gian đã lâu thấm nước

mục nát nên bà N đã vứt bỏ. Vì vậy, nay bà N không yêu cầu Công ty TNHH B phải trả tiền đối với tủ quần áo này nữa.

Tổng cộng số tiền tạm tính là 1.517.481.000 đồng.

Từ khi nhận nhà bà N không sử dụng được vì thời gian hư hỏng, bảo trì sửa chữa kéo dài. Những lần nhà bị thấm nước, bà N đều có thông báo bằng lời nói, gửi văn bản, mail cho phía Công ty TNHH B để yêu cầu sửa chữa, khắc phục và yêu cầu tạm dừng thời gian thanh toán để đảm bảo quyền lợi cho bà N và buộc phía Công ty TNHH B phải có trách nhiệm khắc phục sớm nhất. Do đã nhiều lần khắc phục, sửa chữa nhưng phía Công ty TNHH B vẫn không khắc phục được nên bà N mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với yêu cầu phản tố của Công ty TNHH B thì bà N không đồng ý toàn bộ yêu cầu của Công ty TNHH B vì không có căn cứ.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn giao nộp bản sao các tài liệu chứng cứ sau: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB-BCMTK, ngày 23/9/2015 (căn hộ B1813); Thông báo ngày 27/7/2016; Thư khiếu nại ngày 02/8/2016; Thư khiếu nại ngày 15/8/2016; Thư phúc đáp ngày 26/8/2016; Thông báo ngày 19/9/2016; Thông báo số 104/BCMTK-2016, ngày 10/10/2016; Thông báo ngày 23/12/2016; Thông báo ngày 06/01/2017; Biên bản cuộc họp ngày 10/02/2017; Giấy xác nhận chuyển tiền ngày 22/02/2017; Biên bản xác nhận nghiệm thu ngày 10/3/2017; Giấy xác nhận chuyển tiền ngày 10/3/2017; Thông báo ngày 11/3/2017; Thông báo ngày 02/5/2018; Thư Phúc đáp & đề nghị ngày 20/6/2018; Biên bản cuộc họp ngày 09/8/2018; Thông báo ngày 15/8/2018; Thư phúc đáp ngày 30/10/2018; Thông báo ngày 11/11/2018; Thông báo số 01/2019/VPLS, ngày 12/3/2019; Thư yêu cầu ngày 10/5/2019; Thông báo ngày 15/5/2019; Thông báo v/v đơn phương chấm dứt hợp đồng ngày 24/7/2019.

- Tại bản trình bày ý kiến, đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trương Nhật Q trình bày:

Ngày 23 tháng 9 năm 2015, Công ty TNHH B (Bên A) và bà Từ Thị Bích N (Bên B) ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB-BCMTK (sau đây gọi tắt là Hợp đồng). Hợp đồng có nội dung như sau:

Bên A bán cho Bên B căn hộ số B1813, diện tích: 66,40m² (diện tích sàn căn hộ 72.10m²), tầng 18, tòa B, thuộc Tòa nhà chung cư gồm 02 Tòa tháp, cao 24 tầng được xây dựng trên lô đất số C18, tờ bản đồ số 03, diện tích: 9.082m²; tọa lạc tại Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK033734 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05 tháng 02 năm 2013.

Giá bán căn hộ: 2.116.800.000 (hai tỷ một trăm mười sáu triệu tám trăm nghìn) đồng, bao gồm: Giá bán 1.890.000.000 đồng; thuế GTGT: 189.000.000 đồng, giá căn hộ đã bao gồm VAT là 2.079.000.000 đồng; quỹ bảo trì: 37.800.000 đồng (giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho căn hộ); tiền độ thanh toán: Được quy định cụ thể tại Phụ lục 3 của Hợp đồng.

Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về quyền, nghĩa vụ của hai bên và các quy định khác.

Thực hiện hợp đồng trên, Công ty TNHH B đã bàn giao căn hộ cho bà N ngày 29 tháng 12 năm 2015 nhưng bà N chưa trả lại biên bản bàn giao cho công ty. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, căn hộ của bà N có xảy ra một số khiếm khuyết như

kính nứt, vách tường của phòng ngủ chính và phòng khách (nơi tiếp giáp với phòng ngủ) căn hộ bị thấm nước.

Sau khi tiếp nhận thông tin từ bà N và chồng là ông Đỗ Ngọc H, Công ty TNHH B thông qua nhà thầu thi công tòa nhà là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình (sau đây gọi là Công ty Hòa Bình), đã tiến hành thay kính mới và chống thấm. Các bên liên quan đã lập Biên bản nghiệm thu ngày 10 tháng 3 năm 2017, nghiệm thu các hạng mục: Hoàn tất việc thi công chống thấm và hoàn thiện sơn cho tường căn hộ; hoàn tất thay thế kính nứt bằng kính mới với tiêu chuẩn và chất lượng tương đương, đảm bảo những tiêu chuẩn về kính dành cho tòa nhà Sora Gardens 1; hoàn tất vệ sinh sau thi công và hỗ trợ thanh toán 15.000.000 đồng chi phí khắc phục sàn gỗ căn hộ.

Ngày 22 tháng 11 năm 2017, ông H thông báo nước thấm vào căn hộ ngay chỗ vị trí thay kính. Ngày 08 tháng 12 năm 2017, Công ty Hòa Bình khắc phục lỗi thấm nước bên ngoài tấm kính của căn hộ và kết hợp vệ sinh tấm kính bị ố (đơ) do nhà thầu tác động. Ngày 12 tháng 12 năm 2017, ông Nguyễn Duy L – Kỹ sư trưởng Tòa nhà gửi email thông báo đến ông H đã khắc phục chỗ thấm nước và mời ông H đến kiểm tra lại. Ông H trả lời email đã nhận được thông tin.

Ngày 02 tháng 5 năm 2018, bà N có thông báo là căn hộ tái thấm. Công ty TNHH B có Thư phúc đáp ngày 06 tháng 6 năm 2018 với nội dung “Việc khắc phục lỗi khiếm khuyết thấm nước vào căn hộ hay bất kỳ một lỗi nào khác, chúng tôi cam kết về trách nhiệm của chủ đầu tư cũng như Ban quản lý về việc hỗ trợ khắc phục dựa trên các cơ sở pháp lý của Hợp đồng mua bán căn hộ”. Công ty Hòa Bình đã khảo sát nguyên nhân thấm, đưa ra “Biện pháp xử lý vết nứt tường”, đã khắc phục xong phần bên ngoài và được đại diện Công ty TNHH B nghiệm thu theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành công việc số 01/2018, ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Ngày 13 tháng 6 năm 2018, ông Nguyễn Duy L gửi email thông báo đã hoàn tất sửa tường và vệ sinh kính từ bên ngoài (kèm hình ảnh nhà thầu thi công), đề nghị ông H kiểm tra căn hộ và cho nhà thầu vào sửa bên trong. Ngày 16 tháng 06 năm 2018, ông H đến kiểm tra căn hộ và gửi email thông báo tình trạng sửa chữa không đạt. Ngày 18 tháng 06 năm 2018, ông L gửi email nhờ ông H sắp xếp thời gian đến mở cửa căn hộ và cùng giám sát nhà thầu để ngay lập tức yêu cầu chỉnh sửa và hoàn tất xử lý cho căn hộ hiệu quả hơn.

Ngày 28/06/2018, Công ty TNHH B nhận được thư của ông H thông báo muốn thanh lý hợp đồng mua căn hộ. Ngày 10 tháng 08 năm 2018, ông H gửi email khuyên cáo Công ty TNHH B không được tự ý sơn sửa các vết còn ố trong căn hộ mà không có sự đồng ý từ chủ hộ.

Tại cuộc họp ngày 25/02/2019, ông H đưa ra ba (03) phương án: 1) hoán đổi căn hộ khác; 2) sửa chữa theo biện pháp thi công do ông H đề xuất là phải đập bỏ cả bức tường nơi bị thấm để xây lại tường mới và 3) hoàn trả lại số tiền đã thanh toán cùng với lãi suất đề nghị là 12%/năm. Công ty TNHH B nêu ý kiến: Sẽ cùng đơn vị nhà thầu hoàn tất sửa chữa bên trong căn hộ vì phần bên ngoài đã được sửa chữa xong và đã được đơn vị thi công và Công ty TNHH B nghiệm thu nhưng chủ nhà không cho vào nhà để hoàn thiện phần bên trong nên chủ nhà cần tạo điều kiện cho công ty thực hiện, nếu có tái thấm thì sẽ tiếp tục bảo hành căn hộ theo quy định của hợp đồng. Thời hạn hoàn thành việc hoàn thiện sửa chữa phần bên trong: Công ty sẽ làm việc với nhà thầu và thông báo chủ nhà. Công ty sẽ tiếp tục thu các đợt thanh toán theo hợp đồng

sau khi hai bên nghiệm thu sửa chữa và không yêu cầu lãi cho các khoản đến nay chưa thanh toán. Nếu chủ nhà không hợp tác mở cửa để hoàn thiện phần bên trong thì xem như công ty đã sửa chữa xong, chủ nhà phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định của hợp đồng. Các ý kiến khác của chủ nhà là không phù hợp với hợp đồng nên công ty không đồng ý. Sau khi nghe ý kiến của đại diện Công ty TNHH B, ông H không đồng ý tiếp tục hợp, bỏ ra về, không ký biên bản làm việc.

Do ông H không hợp tác để mở cửa để công ty sửa phần bên trong, đồng thời không tiến hành thanh toán nên Công ty TNHH B đã phát hành Thư yêu cầu thanh toán số 92/2019/CV-BCMTK ngày 10/5/2019 nhưng bà N không thực hiện. Do vậy, công ty đã gửi Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng ngày 24/7/2019 cho bà N.

Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị Bích N, căn cứ vào hợp đồng mà hai bên đã ký kết, quá trình thực hiện hợp đồng của hai bên, quy định của pháp luật có liên quan nay Công ty TNHH B có ý kiến như sau:

Công ty TNHH B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị Bích N vì các yêu cầu đều không có căn cứ. Hiện nay, bà Từ Thị Bích N và Công ty TNHH B đã ký hợp đồng mua bán căn hộ nên giữa hai bên tồn tại quan hệ hợp đồng mua bán. Do vậy, mọi vấn đề phát sinh phải căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng để giải quyết, những vấn đề chưa có thỏa thuận trong hợp đồng có thể dựa vào các quy định có liên quan của pháp luật. Những ý kiến của một bên khác với quy định của hợp đồng chỉ là những đề xuất, kiến nghị, bên còn lại có thể từ chối thực hiện hoặc chấp nhận nhưng đó là quyền của bên còn lại mà không phải là nghĩa vụ. Chỉ có những nghĩa vụ theo quy định của hợp đồng mới có giá trị ràng buộc các bên phải thực hiện.

Điều 26 Luật Nhà ở 2014 quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại như sau: “6. *Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; 8. Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng*”.

Điều 85 Luật Nhà ở 2014 quy định về bảo hành nhà ở như sau: “1) *Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, thì bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật; 2) Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau: a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng; 3) Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất*”.

Điều 10 của hợp đồng về bảo hành quy định: “*Bên bán sẽ bảo hành các khiếm khuyết xây dựng (không kể các vật tư có thể bị tiêu hao) đối với Căn hộ trong thời hạn bảo hành quy định tại mục 8 của phụ lục 1 đính kèm theo Hợp đồng. Nếu Bên Mua*

không nỗ lực nhằm giảm thiểu thiệt hại hay không thông báo ngay cho Bên Bán, Bảo hành có thể bị mất hiệu lực toàn phần hay một phần tùy theo trường hợp cụ thể". Mục 8 của Phụ lục 1 đính kèm theo Hợp đồng quy định thời hạn bảo hành những mục liên quan đến cấu trúc (sàn bê tông, đà móng, cột và đà chịu lực): năm (5) năm kể từ ngày giấy chứng nhận phù hợp chất lượng công trình.

Như vậy, việc Công ty TNHH B sửa chữa, khắc phục phần tường bị thấm là thực hiện nghĩa vụ bảo hành căn hộ theo quy định của hợp đồng mà hai bên đã ký kết, phù hợp quy định của pháp luật về nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc bảo hành nhà ở. Hiện nay, căn hộ đã được sửa chữa phần bên ngoài nhưng chưa được hoàn thiện phần bên trong là do ông H không đồng ý cho đơn vị thi công vào để sửa chữa. Như vậy, công tác khắc phục khiếm khuyết của căn hộ chưa hoàn tất là do chủ nhà, không phải do chủ đầu tư. Chủ đầu tư đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mà hai bên ký kết.

Về việc ông H yêu cầu phải đập bỏ cả bức tường nơi bị thấm để xây lại tường mới: Công ty TNHH B thấy rằng yêu cầu này không phù hợp với quy định của hợp đồng. Tòa nhà Sora Gardens I được thi công xây dựng bởi Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình, một công ty xây dựng có uy tín, đạt "Thương hiệu quốc gia". Các biện pháp khắc phục khiếm khuyết trong xây dựng của Tòa nhà Sora Gardens I cần được thực hiện theo các biện pháp đồng bộ, đảm bảo kỹ thuật xây dựng của Công ty này, không thể thực hiện theo ý kiến chủ quan của bất kỳ chủ căn hộ nào. Trước khi thực hiện sửa chữa, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình đã tiến hành khảo sát, xác định nguyên nhân và đã thực hiện công tác sửa chữa theo đúng kỹ thuật xây dựng. Vì không đồng ý với biện pháp chống thấm của đơn vị thi công nên ông H không đồng ý để sửa chữa phần bên trong căn hộ và cho rằng căn hộ vẫn bị thấm là không có cơ sở. Việc ông H từ chối để đơn vị thi công vào sửa chữa bên trong có thể dẫn đến khả năng bị áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 10 của hợp đồng "*Nếu Bên Mua không nỗ lực nhằm giảm thiểu thiệt hại hay không thông báo ngay cho Bên Bán, Bảo hành có thể bị mất hiệu lực toàn phần hay một phần tùy theo trường hợp cụ thể*". Như vậy, nếu ông H và bà N không cho đơn vị thi công vào hoàn thiện phần bị thấm bên trong, bảo hành căn nhà có thể bị mất hiệu lực toàn phần hay một phần. Đây là thỏa thuận hợp đồng mà hai bên ký kết nên bà N cần cân nhắc thực hiện cho đúng nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Về phương án hoán đổi căn hộ khác hoặc hoàn trả lại số tiền đã thanh toán cùng với lãi suất đề nghị là 12%/năm tại cuộc họp ngày 25/02/2019: Công ty TNHH B thấy các phương án này chỉ là các đề xuất của ông H, không được quy định trong hợp đồng nên Công ty TNHH B không chấp nhận là phù hợp với quy định của Hợp đồng.

Như vậy, Căn hộ B1813 thuộc Tòa nhà Sora Gardens 1 có một số khiếm khuyết trong xây dựng, Công ty TNHH B đã thực hiện bảo hành theo đúng quy định của hợp đồng mà hai bên đã ký kết, phù hợp với quy định của pháp luật về trách nhiệm của chủ đầu tư. Công ty TNHH B đã hoàn thành việc chống thấm bên ngoài, nhưng chưa hoàn thiện phần bên trong là do ông H không đồng ý cho đơn vị thi công vào để sửa chữa. Do vậy, xem như công tác khắc phục khiếm khuyết của căn hộ đã hoàn tất.

Vì Công ty TNHH B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng nên những yêu cầu của bà N là không có căn cứ, đồng thời bà N đã không thực hiện nghĩa vụ của mình là tiến hành thanh toán nên công ty đã có đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc bà N thực hiện các trách nhiệm phát sinh khi vi phạm nghĩa vụ thanh

toán. Nội dung phản tố bị đơn đã trình bày đầy đủ trong Đơn phản tố ghi ngày 04/9/2019. Cụ thể, yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB- BCMTK, ngày 23/9/2015 giữa Công ty TNHH B và bà Từ Thị Bích N, do bà Từ Thị Bích N vi phạm hợp đồng.

2. Công ty TNHH B được sở hữu số tiền 623.700.000 đồng là tiền phạt và bồi thường 30% giá bán căn hộ (đã bao gồm VAT) theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 16 và Mục 12 Phụ lục 1 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB- BCMTK ngày 23/9/2015 giữa Công ty TNHH B và bà Từ Thị Bích N.

3. Bà Từ Thị Bích N phải trả cho Công ty TNHH B tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 24/8/2019 với số tiền là 84.901.163 đồng (theo bảng kê chi tiết tiền lãi quá hạn thanh toán).

4. Bà Từ Thị Bích N phải trả cho Công ty TNHH B phí quản lý từ ngày 01 tháng 6 năm 2018 đến ngày 24 tháng 8 năm 2019 với số tiền là 13.246.910 đồng.

5. Bà Từ Thị Bích N giao trả lại cho Công ty TNHH B căn hộ B1813, diện tích 66.40m², tầng 18, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư Sora Gardens 1 theo hiện trạng lúc bàn giao.

6. Công ty TNHH B sẽ hoàn lại cho bà Từ Thị Bích N số tiền 268.327.652 đồng sau khi bà Từ Thị Bích N hoàn trả lại căn hộ B1813, diện tích 66.40m², tầng 18, Tòa B thuộc Tòa nhà Chung Cư Sora Gardens 1 cho Công ty TNHH B.

Đối với các lần bà N, ông H thông báo yêu cầu sửa chữa khắc phục sự cố thẩm thì phía bị đơn đều nhận được thông báo và thực hiện việc khắc phục. Lần cuối cùng sửa chữa thì phía bị đơn đã khắc phục xong phần bên ngoài, còn phía bên trong do bà N ông H không đồng ý cho vào bên trong nhà sửa chữa nên Công ty TNHH B không vào trong nhà để sửa chữa được. Đối với các lần ông H, bà N thông báo khắc phục sửa chữa và tạm dừng thời hạn thanh toán thì phía bị đơn đều thực hiện việc khắc phục sửa chữa, còn việc thanh toán thì ông H, bà N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán.

Kèm theo đơn phản tố bị đơn giao nộp bản sao tài liệu chứng cứ sau: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; hộ chiếu; giấy ủy quyền; CMND; Điều lệ Công ty TNHH Becamex Tokyu; giấy chứng nhận đầu tư; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 033734, Văn bản số 321/UBND-KTN ngày 01/02/2013; Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB-BCMTK; Biên bản cuộc họp ngày 10/02/2017; Biên bản xác nhận nghiệm thu ngày 10/03/2017; sổ chi tiết công nợ; biên lai thu tiền; phiếu thu; sổ hạch toán chi tiết; giấy báo có; chi tiết giao dịch; bảng kê chi tiết tính tiền lãi quá hạn tiến độ thanh toán; kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng; giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy; Công văn số 347/CSPCCC-S1, ngày 31/12/2014; giấy chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực; giấy chứng nhận phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; Thư mời ngày 14/3/2019; Thông báo ngày 06/3/2019.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc H trình bày:

Ông H là chồng của bà N, ông H hoàn toàn thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà N, từ khi nhận bàn giao căn hộ bà N, ông H chưa sử dụng được ngày nào vì

toàn phải khắc phục sự cố thấm nước, ông H, bà N đã nhiều lần yêu cầu khắc phục nhưng vẫn không khắc phục có hiệu quả. Lần cuối cùng ông H yêu cầu khắc phục nhưng vẫn không đạt hiệu quả, bên phía Công ty TNHH B yêu cầu ông H mở cửa để tiếp tục sửa chữa nhưng ông H đã giao chìa khóa nhà đã 4 - 5 tháng mà phía Công ty TNHH B vẫn không khắc phục được vì vậy ông H không đồng ý tiếp tục sửa chữa và yêu cầu giữ nguyên vết tích để tiếp tục theo dõi việc thấm nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nộp bản sao tài liệu chứng cứ, gồm: Thông báo ngày 02/5/2018; Biên bản cuộc họp ngày 09/8/2018; Thư phúc đáp ngày 30/10/2018; Văn bản ngày 11/11/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền bồi thường tài sản bị thiệt hại, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi suất, cụ thể:

+ Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nhà đã thanh toán là 987.525.000 đồng và tiền bảo trì 02% là 37.800.000 đồng. Tổng cộng là 1.025.325.000 đồng.

+ Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường 01 tủ quần áo bị hư hỏng trị giá 15.000.000 đồng. Đối với tủ quần áo này do thời gian đã lâu thấm nước mục nát nên bà N đã vứt bỏ vì vậy, nay bà N không yêu cầu Công ty TNHH B phải trả khoản tiền cho tủ quần áo này nữa.

+ Thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi suất, tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất là 12%/năm, nay thay đổi yêu cầu tính lãi suất là 10%/năm đối với số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty TNHH B, tính từ đợt thanh toán đầu tiên (ngày 30/9/2015) đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử, đối với số tiền số tiền 987.525.000 đồng, tương đương lãi suất là 374.846.548 đồng.

Tổng cộng số tiền: 1.400.171.548 đồng.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng, đồng ý tháo dỡ, di dời các tài sản mà nguyên đơn đã lắp đặt trong căn hộ B1813 để giao trả lại căn hộ cho bị đơn, đối với các yêu cầu khác thì không đồng ý.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vẫn giữ yêu cầu phản tố, thay đổi đối với khoản tiền lãi suất, cụ thể:

+ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB-BCMTK ngày 23/9/2015 giữa Công ty TNHH B và bà Từ Thị Bích N, do bà Từ Thị Bích N vi phạm hợp đồng.

+ Công ty TNHH B được sở hữu số tiền 623.700.000 đồng là tiền phạt và bồi thường 30% giá bán căn hộ (đã bao gồm VAT) theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 16 và Mục 12 Phụ lục 1 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB-BCMTK, ngày 23/9/2015 giữa Công ty TNHH B và bà Từ Thị Bích N.

+ Bà Từ Thị Bích N phải trả cho Công ty TNHH B tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 24/8/2019 với số tiền là 84.901.163 đồng (theo bảng kê chi tiết tiền lãi quá hạn thanh toán). Tuy nhiên, nay Công ty TNHH B thay đổi yêu cầu tính lãi suất, chỉ yêu cầu bà Từ Thị Bích N trả lãi suất từ ngày 29/3/2017 (vi phạm đợt thanh toán

lần thứ 7 và đối với từng đợt thanh toán) đến ngày 24/8/2019 (ngày chấm dứt hợp đồng) với số tiền 75.729.575 đồng.

+ Bà Từ Thị Bích N phải trả cho Công ty TNHH B phí quản lý từ ngày 01 tháng 6 năm 2018 đến ngày 24 tháng 8 năm 2019 với số tiền là 13.246.910 đồng.

+ Bà Từ Thị Bích N giao trả lại cho Công ty TNHH B căn hộ B1813, diện tích 66.40m², tầng 18, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S 1 theo hiện trạng lúc bàn giao.

+ Công ty TNHH B sẽ hoàn lại cho bà Từ Thị Bích N số tiền 274.850.515 đồng và khoản tiền bảo trì 37.800.000 đồng mà bà N đã thanh toán. Tổng cộng số tiền là 312.650.516 đồng, sau khi bà Từ Thị Bích N hoàn trả lại cho Công ty TNHH B căn hộ B1813, diện tích 66.40m², tầng 18, tòa B thuộc Tòa nhà Chung cư S 1 cho Công ty TNHH B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc H thống nhất với ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn; không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Từ Thị Bích N đối với bị đơn Công ty TNHH B về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” đối với số tiền bồi thường tài sản bị hư hỏng là 15.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Từ Thị Bích N đối với bị đơn Công ty TNHH B về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Buộc Công ty TNHH B có trách nhiệm thanh toán cho bà Từ Thị Bích N số tiền 1.400.171.548 đồng (một tỷ bốn trăm triệu một trăm bảy mươi một nghìn năm trăm bốn mươi tám đồng), gồm 987.525.000 đồng tiền thanh toán mua căn hộ; 37.800.000 đồng chi phí bảo trì và lãi suất 374.846.548 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH B đối với nguyên đơn bà Từ Thị Bích N về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB- BCMTK ngày 23/9/2015 giữa Công ty TNHH B và bà Từ Thị Bích N.

Bà Từ Thị Bích N có trách nhiệm giao trả cho Công ty TNHH B căn hộ B1813, diện tích: 66,40m² (diện tích sàn căn hộ 72.10m²), tầng: 18, tòa B, thuộc Tòa nhà Chung cư S 1 tọa lạc tại Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH B đối với nguyên đơn bà Từ Thị Bích N về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” đối với số tiền phạt và bồi thường 30% giá bán căn hộ; tiền lãi suất chậm thanh toán; phí quản lý là 712.674.485 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về việc chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/01/2021, bị đơn Công ty TNHH B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Từ Thị Bích N là ông Bùi Khắc L và người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH B là ông Trương Nhật Q đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB-BCMTK ngày 23/9/2015 giữa Công ty TNHH B với bà Từ Thị Bích N. Bà Từ Thị Bích N có trách nhiệm giao trả cho Công ty TNHH B căn hộ B1813, diện tích: 66,40m² (diện tích sàn căn hộ 72.10m²), tầng: A, tòa B, thuộc Tòa nhà Chung cư S 1 tọa lạc tại Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và các trang thiết bị trang trí nội thất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm: Một tủ bếp, bếp âm tường bằng gỗ MDF; một bếp ga, một bàn ăn bằng gỗ có 04 ghế, một tủ lạnh, một bộ bàn ghế sofa, một kệ bằng gỗ để tivi, một kệ gỗ đứng để trang trí và để sách, hai tủ bằng gỗ âm tường để quần áo được đặt trong 02 phòng ngủ, hai giường bằng gỗ, hai máy lạnh hiệu Daikin, một quạt đứng hiệu Sharp màu đỏ, một quạt đứng hiệu Misubishi màu xanh, một bàn trang điểm, một kệ để dép bằng gỗ và hai ghế. Công ty TNHH B có trách nhiệm thanh toán cho bà Từ Thị Bích N số tiền 1.125.325.000 đồng (gồm 987.525.000 đồng tiền thanh toán mua căn hộ; 37.800.000 đồng chi phí bảo trì và 100.000.000 đồng tiền trang trí nội thất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Từ Thị Bích N là ông Bùi Khắc L và người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH B là ông Trương Nhật Q đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Từ Thị Bích N là ông Bùi Khắc L và người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH B là ông Trương Nhật Q đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB-BCMTK ngày 23/9/2015 giữa Công ty TNHH B với bà Từ Thị Bích N. Bà Từ Thị Bích N có trách nhiệm giao trả cho Công ty TNHH B căn hộ B1813, diện tích: 66,40m² (diện tích sàn căn hộ 72.10m²), tầng: A, tòa B, thuộc Tòa nhà Chung cư S 1 tọa lạc tại Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và các trang thiết bị trang trí nội thất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân

dân thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm: Một tủ bếp, bếp âm tường bằng gỗ MDF; một bếp ga, một bàn ăn bằng gỗ có 04 ghế, một tủ lạnh, một bộ bàn ghế sofa, một kệ bằng gỗ để tivi, một kệ gỗ đứng để trang trí và để sách, hai tủ bằng gỗ âm tường để quần áo được đặt trong 02 phòng ngủ, hai giường bằng gỗ, hai máy lạnh hiệu Daikin, một quạt đứng hiệu Sharp màu đỏ, một quạt đứng hiệu Misubishi màu xanh, một bàn trang điểm, một kệ để dép bằng gỗ và hai ghế. Công ty TNHH B có trách nhiệm thanh toán cho bà Từ Thị Bích N số tiền 1.125.325.000 đồng (gồm 987.525.000 đồng tiền thanh toán mua căn hộ; 37.800.000 đồng chi phí bảo trì và 100.000.000 đồng tiền trang trí nội thất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương).

[2] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp.

Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Từ Thị Bích N và bị đơn Công ty TNHH B phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Từ Thị Bích N là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Từ Thị Bích N.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Công ty TNHH B phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 282, Điều 300, khoản 2 Điều 308; Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH B.
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.
3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Từ Thị Bích N đối với bị đơn Công ty TNHH B về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” đối với số tiền bồi thường tài sản bị hư hỏng là 15.000.000 đồng.
4. Công nhận sự thỏa thuận giữa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Từ Thị Bích N là ông Bùi Khắc L và người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH B là ông Trương Nhật Q như sau:

4.1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 062/2015/HĐMB-BCMTK ngày 23/9/2015 giữa Công ty TNHH B với bà Từ Thị Bích N.

Bà Từ Thị Bích N có trách nhiệm giao trả cho Công ty TNHH B căn hộ B1813, diện tích: 66,40m² (diện tích sàn căn hộ 72.10m²), tầng: 18, tòa B, thuộc Tòa nhà Chung cư S 1 tọa lạc tại Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và các trang thiết bị trang trí nội thất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm: Một tủ bếp, bếp âm tường bằng gỗ MDF; một bếp ga, một bàn ăn bằng gỗ có 04 ghế, một tủ lạnh, một bộ bàn ghế sofa, một kệ bằng gỗ để tivi, một kệ gỗ đứng để trang trí và để sách, hai tủ bằng gỗ âm tường để quần áo được đặt trong 02 phòng ngủ, hai giường bằng gỗ, hai máy lạnh hiệu Daikin, một quạt đứng hiệu Sharp màu đỏ, một quạt đứng hiệu Misubishi màu xanh, một bàn trang điểm, một kệ để dép bằng gỗ và hai ghế.

4.2. Bị đơn Công ty TNHH B có trách nhiệm thanh toán cho bà Từ Thị Bích N số tiền 1.125.325.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng); bao gồm 987.525.000 đồng (chín trăm tám mươi bảy triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền thanh toán mua căn hộ; 37.800.000 đồng (ba mươi bảy triệu tám trăm nghìn) chi phí bảo trì và 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền trang trí nội thất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Từ Thị Bích N được miễn.

Bị đơn Công ty TNHH B phải nộp số tiền 45.759.750 đồng (bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 37.168.000 đồng (ba mươi bảy triệu một trăm sáu mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034667 ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Dương Quốc Quỳnh Sinh nộp thay). Công ty TNHH B còn phải nộp số tiền 8.591.750 đồng (tám triệu năm trăm chín mươi một nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH B phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051071 ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (ông Dương Quốc Q Sinh nộp thay).

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng