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: 24/2019/DS-PT
Ngày: 11/01/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Chí Sang

2. Bà Phạm Thị Thảo

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 11 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 503/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2018 về vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1611/2018/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6205/2018/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Võ Hoàng T

2. Bà Tô Thanh H

Cùng địa chỉ: 26C1.8, cư xá Đ, đường N, phường B, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H*:* Ông Võ Hoàng T.

Địa chỉ: 26C1.8, cư xá Đ, đường N, phường B, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH V

Địa chỉ: Tầng lửng tòa nhà O, 92 Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc N

Địa chỉ: 25/1A Đường Đ, Phường K, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Võ Hoàng T, đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thanh H; bị đơn Công ty TNHH V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản hòa giải và các bản tự khai, nguyên đơn_ông Võ Hoàng T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn_bà Tô Thanh H trình bày:

Ngày 25/4/2011, ông T, bà H ký kết với Công ty TNHH V Hợp đồng mua bán căn hộ số 40207/MB (gọi tắt là Hợp đồng). Theo đó, Công ty TNHH V(gọi tắt là Công ty V) thỏa thuận bán cho ông T, bà H căn hộ 2.7 T 2 khu chung cư P, 92 Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 135.75m^2 với giá 3.146.052.760 đồng. Ông T, bà H đã thanh toán đủ toàn bộ giá trị mua bán căn hộ cho Công ty V thể hiện qua hóa đơn tài chính số 0001642 ngày 01/8/2011 và số 0003607 ngày 17/10/2012. Phía nguyên đơn cũng đã nộp đủ tiền phí quản lý hàng tháng cho Công ty V đến hết năm 2013.

Theo thỏa thuận tại Điều 4.4 Hợp đồng, Công ty V có trách nhiệm thực hiện thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ đã bán. Ngày 17/8/2011, phía nguyên đơn đã bàn giao toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan để Công ty V tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chủ quyền đối với căn hộ 2.7 T 2 khu chung cư P, thể hiện qua biên nhận hồ sơ lập ngày 17/8/2011.

Tháng 11/2013, Công ty V đã nhận bản chính Giấy chủ quyền căn hộ 2.7 T 2 từ Ủy ban nhân dân quận B nhưng không bàn giao cho phía nguyên đơn dù nguyên đơn đã nhắc nhở nhiều lần. Ngày 08/11/2013, Công ty V có văn bản yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền 58.577.055 đồng quỹ bảo trì dự phòng thì mới trả Giấy chủ quyền cho nguyên đơn. Tuy nhiên, theo Hợp đồng không có quy định nguyên đơn phải đóng phí bảo trì. Theo quy định của Hợp đồng và quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 51 Nghị định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật Nhà ở thì trách nhiệm nộp phí bảo trì là của Công ty V.

Ngày 06/12/2013, nguyên đơn đã xin trích lục hồ sơ và được cấp bản sao Giấy Chủ quyền cùng bản vẽ sơ đồ căn hộ làm cơ sở cấp Giấy chủ quyền đối với căn hộ 2.7 T 2. Theo đó, diện tích thông thủy của căn hộ là 126.56m^2, nhỏ hơn 9.19m^2 so với Hợp đồng đã ký. Do đó, số tiền chênh lệch tương ứng là 212.981.402 đồng.

Vì vậy, ông T và bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

- Buộc Công ty V hoàn trả số tiền chênh lệch do giao căn hộ thiếu diện tích 9.19m^2 x 23.175.343 đồng/m^2 = 212.981.402 đồng so với Hợp đồng.

- Buộc Công ty V hoàn trả bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01526 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/3/2013; bản vẽ sơ đồ căn hộ đính kèm Giấy chứng nhận; tờ khai lệ phí trước bạ; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với lệ phí trước bạ.

- Tuyên nguyên đơn không phải trả phí bảo trì căn hộ là 58.577.055 đồng mà trách nhiệm này là của Công ty V.

Tại các biên bản hòa giải và bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 19/4/2007 Công ty TNHH V ký Hợp đồng hứa mua hứa bán căn hộ số 0207 thuộc tòa tháp T 2 với ông Võ Hoàng T, bà Tô Thanh H, diện tích căn hộ ghi trong hợp đồng là 135.75m^2.

Ngày 28/12/2010, hai bên đã tiến hành bàn giao căn hộ với diện tích ghi trong biên bản bàn giao là 135.75m^2.

Ngày 25/4/2011, Công ty V ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 40207/MB với ông T, bà H thay thế Hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 9/4/2007 đối với căn hộ 2.7 T 2 với giá 3.146.052.760 đồng bao gồm thuế giá trị gia tăng. Diện tích căn hộ ghi trong hợp đồng là 135.75m^2, Điều 2.1 tại Hợp đồng 40207/MB quy định "diện tích thực tế chênh lệch không quá ± 2% diện tích căn hộ".

Ngày 04/3/2013 Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01526 đứng tên ông T, bà H với diện tích căn hộ được ghi nhận là 135.34m^2, chênh lệch 0.41m^2 so với diện tích căn hộ ghi nhận tại Hợp đồng 40207/MB là 135.75m^2.

Hiện nay, Công ty V chưa bàn giao Giấy chủ quyền cho ông T, bà H vì phía nguyên đơn không thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Hợp đồng số 40207/MB. Theo đó, kinh phí bảo trì ông T, bà H phải đóng là 58.577.055 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì:

Thứ nhất, diện tích căn hộ Công ty V bàn giao cho ông T, bà H được ghi nhận trên Giấy chủ quyền là 135.34m^2, chênh lệch 0.41m^2 so với diện tích căn hộ ghi nhận tại Hợp đồng 40207/MB là 135.75m^2, nằm trong khoảng chênh lệch cho phép ± 2% diện tích căn hộ quy định tại Điều 2.1 tại Hợp đồng 40207/MB.

Thứ hai, Công ty V đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà H thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư với số tiền là 58.577.055 đồng nhưng đến nay ông T, bà H không thực hiện. Vì vậy, Công ty V có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H phải thanh toán kinh phí bảo trì là 58.577.055 đồng cho Công ty V. Công ty V đồng ý bàn giao toàn bộ Giấy chủ quyền đối với căn hộ 2.7 T 2 cho ông T, bà H khi họ hoàn tất việc thanh toán kinh phí bảo trì.

Tại bản án sơ thẩm số 1611/2018/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng T và bà Tô Thanh H:

Buộc bị đơn Công ty TNHH V hoàn trả toàn bộ bản chính giấy chủ quyền của căn hộ 2.7 T 2 khu chung cư cao tầng P, 92 Đường H, Phường P, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bản vẽ sơ đồ căn hộ

nhà chung cư; tờ khai lệ phí trước bạ căn hộ; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với tiền lệ phí trước bạ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng T và bà Tô Thanh H, buộc bị đơn Công ty TNHH V hoàn trả số tiền 212.981.402 đồng giá trị phần diện tích căn hộ giao thiếu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH V đòi nguyên đơn thanh toán 58.577.055 đồng tiền kinh phí bảo trì 2% giá trị căn hộ trước thuế.

Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật, tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 10/9/2018, nguyên đơn ông Võ Hoàng T và là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tô Thanh H có đơn kháng cáo.

Ngày 10/9/2018, bị đơn Công ty TNHH V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Ngày 10/9/2018, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền chênh lệch là 212.981.402 đồng do giao căn hộ thiếu 9.19m^2 so với hợp đồng (9,19m^2 x 23.175.343 đồng/m^2), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 25/4/2011, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng mua bán căn hộ số 40207/MB, theo Điều 2 của Hợp đồng thì đối tượng hợp đồng là căn hộ 0207, diện tích 135,75m^2 (diện tích thực tế chênh lệch không quá ± 2% diện tích căn hộ); giá bán theo Điều 3 của hợp đồng là 3.146.052.760 VNĐ. Ngày 04/3/2013 Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN:

CH01526 mang tên ông Võ Hoàng T và bà Tô Thanh H với diện tích sàn của căn hộ được ghi nhận là 135.34m^2, như vậy, diện tích mua bán theo hợp đồng và diện tích căn hộ ông T bà H được cấp giấy chứng nhận là phù hợp. Ông T yêu cầu trả lại giá trị chênh lệch 9.19m^2 theo bản vẽ ngày 20/12/2011 tính diện tích căn hộ theo diện tích thông thủy là không phù hợp. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà H đối với yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả số tiền chênh lệch là 212.981.402 đồng do căn hộ thiếu 9.19m^2 so với hợp đồng.

Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu ông T, bà H phải thanh trả phí bảo trì căn hộ là 58.577.055 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ quy định tại Luật Nhà ở 2005 và Điều 51 Nghị Định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở thì phí bảo trì 2% giá bán căn hộ do chủ đầu tư chịu trách nhiệm nộp và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán. Theo hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông T, bà H với Công ty V được ký kết vào ngày 25/4/2011, là thời điểm Luật Nhà ở 2005 và Nghị Định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ đã có hiệu lực. Do đó, việc không quy định phí bảo trì 2% giá bán căn hộ trong Hợp đồng mua bán được hiểu là giá bán căn hộ mà nguyên đơn mua đã bao gồm phí bảo trì.

Ngoài ra, phía bị đơn cho rằng đã có quy định về phí bảo trì 05USD/m^2/năm tại Phụ lục Hợp đồng 2 và quy định này được thay thế khi pháp luật có sự điều chỉnh về quy định phí bảo trì chung cư là 2% giá trị căn hộ do bên mua đóng. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn với bị đơn không có thỏa thuận nào về việc này và nguyên đơn cũng không thừa nhận Phụ lục Hợp đồng 2 vì không có chữ ký của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Xét lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hoàng T và là đại diện của nguyên đơn bà Tô Thanh H, cùng kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH V.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Buộc bị đơn Công ty TNHH V hoàn trả toàn bộ bản chính giấy chủ quyền của căn hộ 2.7 T 2 khu chung cư cao tầng P, 92 Đường H, Phường P, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bản vẽ sơ đồ căn hộ nhà chung cư; tờ khai lệ phí trước bạ căn hộ; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với tiền lệ phí trước bạ.

Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật, tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng T và bà Tô Thanh H, buộc bị đơn Công ty TNHH V hoàn trả số tiền 212.981.402 đồng giá trị phần diện tích căn hộ giao thiếu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH V đòi nguyên đơn thanh toán 58.577.055 đồng tiền kinh phí bảo trì 2% giá trị căn hộ trước thuế.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Hoàng T và bà Tô Thanh H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 10.649.070 đồng. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.788.961 đồng theo biên lai thu số 02099 ngày 26/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Ông T, bà H còn phải liên đới đóng số tiền là 3.860.109 đồng.

Công ty TNHH Vphải chịu án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 2.928.853 đồng và án phí do yêu cầu một phần của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí số tiền 1.464.000 đồng theo biên lai số 0001382 ngày 19/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Công ty TNHH V còn phải đóng số tiền là 1.764.853 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Hoàng T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí nhưng được cấn trừ theo biên lai thu số 0005376 ngày 10/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Tô Thanh H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí nhưng được cấn trừ theo biên lai thu số 0005375 ngày 10/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B - Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Vphải chịu 300.000 đồng tiền án phí nhưng được cấn trừ theo biên lai thu số 0005378 ngày 10/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B - Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận B;
- Chi cục THADS Q.B;
- Các đương sự;
- Lưu. (T/16).

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

Trần Thị Kim Quy