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

Bản án số: 120/2022/DS-ST
Ngày 24-5-2022
Về việc: "Tranh chấp dân sự về hợp đồng mua bán căn hộ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Trúc Lý

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Quốc Thắng

2. Bà Phạm Thị Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Đào - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2020/QĐXX-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Trương Duy L, sinh năm 1959

2. Bà Đặng Ngọc N, sinh năm 1958

Địa chỉ: B11-02 Chung cư Quang Thái, 111B Lý Thánh Tông, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Nga ủy quyền cho ông Linh tham gia tố tụng – Ông Linh có mặt tại phiên tòa)

- *Bị đơn*: Công ty TNHH ĐTXDTM địa ốc Q

Địa chỉ: 111B Lý Thánh Tông, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Thùy A - có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] *Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/12/2019, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc N cùng trình bày:*

Ngày 20/3/20212 ông bà và Công ty TNHH ĐTXDTM địa ốc Q (Sau đây gọi tắt là Công ty Q) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 084/2012/HĐMBQT với nội dung sau: Công ty Q bán cho ông bà căn hộ số B6-lầu 11- Block 2 với số tiền là 975.242.268 đồng; Diện tích đo tim: 63m^2 tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ (Bao gồm: 02 phòng ngủ, 01 phòng khách + phòng ăn, 01 phòng bếp, 02 phòng vệ sinh, 01 Logia, 01 sân phơi). Ông bà đã thanh toán tiền đầy đủ theo hợp đồng cho Công ty Q.

Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông phát hiện diện tích theo tim tường chỉ có 59,4 m^2, ít hơn diện tích thực tề là 3,6m^2. Nay ông bà yêu cầu Công ty Q phải bồi thường cho ông bà 3,6m2, tính ra thành tiền theo định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá T ngày 14/01/2021 với số tiền là 115.844.000 đồng (32.178.786 đồng/m^2 x 3,6m^2 = 115.843.630 đồng, làm tròn 115.844.000 đồng) và yêu cầu Công ty Q phải hoàn lại chi phí thẩm định giá cho ông bà số tiền là 10.000.000 đồng.

Ông bà không đồng ý yêu cầu phản tố của Công ty Q là: Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nói trên với nguyên đơn; Buộc nguyên đơn phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, bàn giao lại căn hộ trên cho công ty; Công ty sẽ hoàn tiền lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã nhận theo hợp đồng và lãi suất.

[2] *Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Bị đơn Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Q có người đại diện theo ủy quyền là bà Lưu Thùy A trình bày*:

Ngày 20/3/2012 Công ty Q có ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông L và bà N căn hộ số B6-lầu 11- Block 2 thuộc chung cư Q với số tiền là 975.242.268 đồng. Số tiền này không bao gồm lệ phí trược bạ, bản vẽ, phí bảo trì. Ngày 12 tháng 01 năm 2013 ông L và bà N đã ký kết biên bản bàn giao căn hộ và sử dụng đến nay không có ý kiến gì. Ngày 16 tháng 10 năm 2017, ông L và bà N ký bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên môi trường TPHCM đo vẽ để tiến hành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L và bà N cũng không có ý kiến gì. Tháng 5/2019, ông L và bà N đã ký biên bản thỏa thuận về việc ủy quyền cho chủ đầu tư thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L cũng không có ý kiến gì. Ngày 03/12/2019, ông L và bà N đã nộp đủ 5% còn lại và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, ông L cũng không có ý kiến gì. Do vây ông L, bà N khởi kiện đòi bồi thường là không đúng vì hai bên đã hoàn thành và chấm dứt nghĩa vụ theo hợp đồng kể từ ngày 03/12/2019, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã thực hiện theo đúng qui định của pháp luật. Hợp đồng mua bán theo Thông tư 01/2009 không chia phân loại điện tích theo diện tích thông thủy, diện tích tim tường và diện tích sàn.

Nay Công ty Q không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời rút yêu cầu phản tố: Xin chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nói trên với nguyên đơn; Buộc nguyên đơn phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, bàn giao lại căn hộ trên cho

công ty; Công ty sẽ hoàn tiền lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã nhận theo hợp đồng và lãi suất theo qui định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thẩm quyền thụ lý vụ án; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự; Tuy nhiên Tòa án vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử

- Về nội dung:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 93 Luật Nhà ở 2005; Điều 21 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005;

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Do bị đơn rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng đình chỉ yêu cầu.

+ Về án phí: Tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc N ngày 30/12/2019, HĐXX xét thấy đây là tranh chấp về hợp đồng mua bán căn hộ đối với Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Q, địa chỉ số 111B đường L, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Nguyên đơn bà Đặng Ngọc N đã ủy quyền cho ông L tham gia tố tụng theo đúng quy định. Vì vậy Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại khoản 2 Điều 199 và khoản 1, 2 Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc N khởi kiện Công ty Quang T bán cho ông bà căn hộ số B6-lầu 11- Block 2 với diện tích 63m^2 thuộc chung cư Q. Khi nhận giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thì ông phát hiện diện tích thực tế theo tim tường chỉ có 59,4m^2, ít hơn diện tích thực tề là 3,6m^2. Ông bà yêu cầu Công ty Q phải bồi thường cho ông bà 3,6m^2 theo kết quả định giá ngày 14/01/2021 là 32.178.786 đồng/m^2 x 3,6m^2 = 115.843.630 đồng, làm tròn 115.844.000 đồng.

Ý kiến bị đơn trình bày: Trong quá trình giao nhận nhà, ông L và bà N không có ý kiến gì. Ngày 03/12/2019, ông L và bà N đã nộp đủ 5% còn lại và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, ông L và bà cũng không có ý kiến gì. Theo Luật hiện hành tại thời điểm mua bán và cấp giấy thì Công ty Q không sai phạm nên phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn

Xét Hợp đồng mua bán căn hộ số 084/2012/HĐMBQT ngày 20/3/20212 giữa Ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc N và Công ty Quang T về hình thức và nội dung không trái qui định của pháp luật nên Hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật.

Theo khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 qui định: "Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở…". Công ty Quang T bàn giao nhà cho ông L và bà nhận nhà từ ngày 12 tháng 01 năm 2013, đến ngày 03/12/2019 thì ông L và bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên ông L và bà N cho rằng diện tích thực tế theo tim tường chỉ có 59,4m2, ít hơn diện tích thực tế là 3,6m2.

Về cách tính diện tích sàn căn hộ chung cư: Theo Điều 21 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005, quy định: "Điều 21. Hợp đồng về nhà ở

1. Các giao dịch về nhà ở phải được lập thành văn bản (gọi chung là Hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở, Bộ luật Dân sự Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, tuân thủ các mẫu và nội dung của hợp đồng quy định tại các Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thì ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này còn phải ghi rõ thêm các nội dung sau đây: phần diện tích thuộc sở hữu chung, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, diện tích sàn căn hộ mua bán (được xác định theo nguyên tắc tính kích thước thông thuỷ của căn hộ hoặc tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ); khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở, dự kiến về mức phí phải đóng góp để phục vụ công tác quản lý vận hành nhà chung cư…"

- Theo điểm c khoản 2 Điều 6 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà - ở và tài sản khác gắn liền với đất, quy định:

"c) Diện tích sàn: ghi bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông (m2) được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Đối với nhà ở một tầng thì ghi diện tích mặt bằng sàn xây dựng của nhà đó. Đối với nhà ở nhiều tầng thì ghi tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng. Đối với căn hộ chung cư thì ghi diện tích sàn căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ".

- Theo điểm a khoản 2 Điều 49 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, quy định:

"2. Phần sở hữu chung nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu bao gồm phần diện tích và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư được quy định như sau: a) Phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư bao gồm: không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoat hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sớ hữu nhà chung cư".

Nội dung trong Hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ghi: …Diện tích đo tim: 63m^2…. Tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ (Bao gồm: 02 P.ngủ, 01 P.khách + phòng ăn; 01 bếp; 02 P. vệ sinh; 01 Logia; 01 sân phơi)

Diện tích trong giấy chứng nhận: Diện tích tim tường 59,4 m^2

Diện tích chênh lệch giữa hợp đồng mua bán và Giấy chứng nhận có chênh lệch 3,6m^2. Tuy nhiên căn cứ Công văn trả lời số 4302/VPĐK-ĐK của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 12/5/2022. Theo nội dung Công văn thì Sở Tài nguyên và môi trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS42027/DA cho người mua là ông Trương Duy L và bà Đặng Ngọc N là phù hợp theo quy định pháp luật được quy định cụ thể tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/2/2014 của Bộ Xây dựng. "*Việc tính diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy như ví dụ theo hình vẽ dưới đây và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diệc tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ"*

Hội đồng xét xử xét thấy việc tính toán diện tích để bán căn hộ của Công ty Q là phù hợp quy định của pháp luật vào thời điểm ký giao dịch chuyển nhượng. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông L và bà N yêu cầu Công ty Q phải bồi thường cho ông bà 3,6m^2 căn hộ số B6-lầu 11- Block 2 thuộc chung cư Q, theo kết quả định giá ngày 14/01/2021 là 32.178.786 đồng/m^2 x 3,6m^2 nhà = 115.843.630 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Do yêu cầu của ông L và bà N không được chấp nhận nên yêu cầu của ông L và bà N yêu cầu Công ty Q phải hoàn lại chi phí thẩm định giá là 10.000.000 đồng cũng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty Q: Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nói trên với nguyên đơn; Buộc nguyên đơn phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, bàn

giao lại căn hộ trên cho công ty; Công ty sẽ hoàn tiền lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã nhận theo hợp đồng và lãi suất theo qui định. Tại phiên tòa hôm nay, Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Q, xin rút yêu cầu phản tố nên Hội Hồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 26, 27 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì nguyên đơn ông L và bà N phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 115.844.000 đồng nên phải chịu án phí là 5.792.000 đồng (Năm triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn đồng).

Hoàn lại cho Công ty Q số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1, 2 Điều 202, khoản 1 Điều 227, 244, Điều 264, 266, 267, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 357, 370, 422, 429 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014;

- Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự;

- Khoản 1, 2 Điều 26, 27 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc N yêu cầu Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Q phải bồi thường cho ông bà 3,6m^2 căn hộ số B6-lầu 11- Block 2 thuộc chung cư Q, theo kết quả định giá ngày 14/01/2021 là 32.178.786 đồng/m^2 x 3,6m^2 = 115.843.630 đồng, làm tròn 115.844.000 (Một trăm mười lăm triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc N yêu cầu Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Q phải hoàn lại chi phí thẩm định giá là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Q: Chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nói trên với nguyên đơn; Buộc nguyên đơn phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, bàn giao lại căn hộ trên cho công ty; Công ty sẽ hoàn tiền lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã nhận theo hợp đồng và lãi suất theo qui định.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.792.000 đồng (Năm triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn đồng) nhưng được cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.430.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020469 ngày 10/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Như vậy ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc N còn phải nộp số tiền 3.362.000 (Ba triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Q số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0070837 ngày 26/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

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

5. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, Bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án của Tòa án cấp sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Viện Trưởng viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Trường hợp bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị Trúc Lý