

**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: **459/2020/DS-PT**

Ngày: 04/6/2020

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**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thương

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 28 tháng 5 và ngày 04 tháng 6 năm 2020, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 652/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 610/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 391/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1983; Bà Ngô Thị Quỳnh T, sinh năm 1986

Địa chỉ: 291 đường Trần Hưng D, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T.

Địa chỉ: 1185 Quốc lộ 1A, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Nhất Bảo V theo Giấy ủy quyền ngày 24/02/2020. Bà Huỳnh Thị Thúy N theo Giấy ủy quyền ngày 18/5/2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung vụ án theo bản án sơ thẩm:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 19/01/2018, bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/12/2010, ông (ông Nguyễn Thành L) và bà (bà Ngô Thị Quỳnh T) ký Hợp đồng số 12/HĐMB.BTĐ.HT (sau đây gọi tắt là *Hợp đồng*) với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T (sau đây gọi tắt là *Công ty*) về việc mua bán căn hộ chung cư số 231 thuộc Dự án Chung cư T, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là *Căn hộ*).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, các bên có các tranh chấp phát sinh như sau:

Về việc chậm bàn giao căn hộ: Tại khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng thì bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho bên mua vào ngày 23/10/2011, biên độ thời gian dao động cho phép trễ bàn giao căn hộ là 03 tháng (thời gian bàn giao căn hộ thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn 03 tháng).

Thực tế ngày 04/3/2013, Công ty mới bàn giao căn hộ cho vợ chồng ông bà. Theo khoản 8.4 Điều 8 của hợp đồng thì trường hợp bên bán bàn giao căn hộ chậm so với thời gian quy định thì phải trả cho bên mua số tiền lãi phát sinh trên tổng số tiền mà bên mua đã thanh toán với mức lãi suất (tương đương 1% giá trị đã thanh toán/tháng), được tính bắt đầu từ ngày trễ hạn bàn giao căn hộ cho đến ngày bàn giao căn hộ thực tế cho bên mua. Số tiền lãi quá hạn này sẽ được căn trừ vào đợt thanh toán cuối cùng theo hợp đồng. Các bên đồng ý rằng ngoài việc thanh toán tiền lãi chậm như vậy, bên bán không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khác cho bên mua.

Tính đến thời điểm nhận bàn giao căn hộ (ngày 04/3/2013) ông, bà đã thanh toán cho Công ty số tiền 527.149.056 đồng. Tuy nhiên, Công ty không thừa nhận hành vi vi phạm hợp đồng của mình và không tiến hành bồi thường theo quy định trong hợp đồng. Công ty bàn giao căn hộ cho ông bà chậm 13 tháng 07 ngày so với thời gian quy định, như vậy Công ty phải bồi thường số tiền là 69.759.391 đồng (527.149.056 đồng $\times$ 1%/tháng $\times$ 13 tháng 7 ngày).

Về cách tính diện tích căn hộ: Theo khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng, diện tích căn hộ được xác định theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy hoặc tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ.

Theo diện tích đo đạc thực tế, diện tích thông thủy là 48,14m²; Diện tích tim tường là 51,4m².

Theo khoản 2 Điều 101 Luật Nhà ở và Thông tư số 03/2014 của Bộ Xây dựng thực hiện theo cách tính thông thủy; cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận theo cách tính thông thủy. Do đó, lệ phí cấp giấy chứng nhận chủ quyền căn hộ cũng được

nhà nước thu theo cách tính thông thủy là 48.14m². Tuy nhiên, Công ty yêu cầu ông thanh toán theo cách tính diện tích tim tường 51.4m² là không phù hợp.

- *Về việc hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ*: Theo khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 từ thời điểm bàn giao nhà trong vòng 50 ngày, bên bán phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bên mua. Tuy nhiên, từ thời điểm bàn giao nhà cho đến nay, Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Nay ông L và bà T khởi kiện yêu cầu:

- Công ty bồi thường số tiền chậm bàn giao căn hộ là 69.759.391 đồng

- Yêu cầu Công ty thực hiện cách tính diện tích căn hộ theo diện tích thông thủy được nhà nước công nhận là 48.14m² thay vì tính theo diện tích tim tường là 52,4m².

- Ông bà rút lại yêu cầu Công ty phải trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho vợ chồng ông, bà.

Bị đơn – Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T trình bày:

- *Về việc chậm bàn giao căn hộ*: Căn cứ khoản 9.4 Điều 9 của Hợp đồng quy định: Bên mua được nhận căn hộ khi đáp ứng điều kiện thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng cho công ty. Theo đó, ngay sau khi ông L, bà T đạt điều kiện về tỷ lệ thanh toán thì Công ty tiến hành bàn giao căn hộ theo quy định, Do đó, không phát sinh vấn đề chậm bàn giao căn hộ như trình bày trong đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đây là hợp đồng song vụ, việc khách hàng thanh toán đạt 95% giá trị hợp đồng là điều kiện bắt buộc làm phát sinh trách nhiệm bàn giao căn hộ của công ty, nghĩa là khi khách hàng chưa thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng thì chưa đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ trong mọi trường hợp.

- *Về diện tích của căn hộ*: Căn cứ quy định của pháp luật tại thời điểm các bên giao dịch mua bán căn hộ, thì thỏa thuận về cách tính diện tích không trái quy định của pháp luật. Diện tích mua bán căn hộ thể hiện trên hợp đồng là 52.53m². Sau khi hoàn tất xây dựng, các bên tiến hành đo đạc lại diện tích thực tế theo đúng cách đã thỏa thuận trong hợp đồng làm cơ sở quyết toán hợp đồng nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng cho các bên, theo đó các bên đã đo đạc lại diện tích căn hộ mà ông L bà T mua là 51.40m² diện tích này giảm 1.13m², đây là diện tích thực tế để các bên thanh toán hợp đồng, giá trị phần diện tích giảm sẽ được cân trừ vào đợt thanh toán cuối cùng khi ông L, bà T quyết toán hợp đồng.

- *Về việc hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ*: sau khi hai bên tất toán xong, Công ty sẽ bàn giao sổ hồng cho ông L, bà T.

Bản án sơ thẩm đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Quỳnh T.

Buộc Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T phải thanh toán cho ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Quỳnh T số tiền là 90.746.511 (chín mươi triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm mười một) đồng; trong đó tiền lãi do chậm trễ bàn giao căn hộ là 69.759.391 (sáu mươi chín triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn ba trăm chín mươi một) đồng và tiền chênh lệch diện tích là 20.987.120 (hai mươi triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn một trăm hai mươi) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Số tiền này còn được căn trừ vào đợt thanh toán cuối cùng khi ông L, bà T quyết toán hợp đồng với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án vẫn chưa thanh toán số tiền như nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T trả số hồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 12/11/2019, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Công ty trình bày: Công ty không đồng ý với toàn bộ nội dung giải quyết tại bản án sơ thẩm, cụ thể:

- *Về việc chậm bàn giao căn hộ:* Qua sự giải thích của Hội đồng xét xử, Công ty nhận thấy trách nhiệm của mình trong việc chậm bàn giao căn hộ cho nguyên đơn. Công ty đồng ý việc cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền chậm bàn giao căn hộ là 69.759.391 đồng. Tuy nhiên Công ty đề nghị nguyên đơn giảm cho Công ty 9.759.391 đồng nên còn phải thanh toán là 60.000.000 đồng.

- *Đối với cách tính diện tích căn hộ:* Tại thời điểm hai bên giao dịch mua bán căn hộ thì thỏa thuận về cách tính diện tích căn hộ không trái quy định pháp luật, diện tích ghi nhận tại hợp đồng số 12 là 52,53m², sau khi hoàn tất xây dựng căn hộ thì diện tích thực tế là 51,4m², diện tích này giảm 1,13m², đây là diện tích chính thức để hai bên thanh quyết hợp đồng, giá trị phần diện tích giảm sẽ được căn trừ vào đợt thanh toán cuối khi ông L, bà T quyết toán hợp đồng. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm lại căn cứ vào diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận để làm

cơ sở tính giá trị thanh lý hợp đồng là chưa khách quan, chưa đúng ý chí thỏa thuận của hai bên.

Do đó, Công ty kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc chậm bàn giao căn hộ.

Nguyên đơn trình bày: Ông bà xác định lại yêu cầu khởi kiện cụ thể:

- Đòi tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ;
- Xác định cách tính diện tích căn hộ theo quy định của Hợp đồng là theo phương pháp thông thủy:

Đồng ý với nội dung của bản án sơ thẩm, không có ý kiến gì thêm.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung:

- *Về việc chậm bàn giao căn hộ:* Công ty đồng ý việc cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền chậm bàn giao căn hộ là trễ bàn giao căn hộ là 69.759.391 đồng. Tuy nhiên Công ty đề nghị nguyên đơn giảm cho Công ty 9.759.391 đồng còn phải thanh toán là 60.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa nguyên đơn không đồng ý giảm 9.759.391 đồng.

- *Đối với cách tính diện tích căn hộ:* Tại thời điểm hai bên giao dịch mua bán căn hộ thì thỏa thuận về cách tính diện tích căn hộ không trái quy định pháp luật, diện tích ghi nhận tại Hợp đồng số 12 là 52,53m², sau khi hoàn tất xây dựng căn hộ thì diện tích thực tế là 51,4m² (diện tích này giảm 1,13m² trong giới hạn cho phép của Hợp đồng)

Đây là diện tích chính thức để hai bên thanh quyết hợp đồng, giá trị phần diện tích giảm sẽ được căn trừ vào đợt thanh toán cuối khi ông L, bà T quyết toán hợp đồng. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm lại căn cứ vào diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận để làm cơ sở tính giá trị thanh lý hợp đồng là chưa khách quan, chưa đúng ý chí thỏa thuận của hai bên.

Do đó, Công ty kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc chậm bàn giao căn hộ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của 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 thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại

diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về hình thức:* Đơn kháng cáo của Công ty trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2]. *Về nội dung kháng cáo:*

[2.1]. *Đối với yêu cầu trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty thanh toán số tiền chậm bàn giao căn hộ là 69.759.391 đồng là đúng theo quy định của Hợp đồng.

Công ty đề nghị nguyên đơn giảm cho Công ty số tiền 9.759.391 đồng còn phải thanh toán là 60.000.000 đồng, tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý giảm bớt số tiền 9.759.391 đồng.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn hộ là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. *Đối với cách tính diện tích căn hộ:*

[2.2.1]. Hợp đồng được xác lập ngày 27/10/2010 nên pháp luật áp dụng là Luật Nhà ở năm 2005.

- Khoản 2 Điều 70 Luật nhà ở năm 2005 quy định: *Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;*

- Khoản 2 Điều 21 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn Luật Nhà ở cho phép các chủ đầu tư được áp dụng hai phương pháp tính diện tích căn hộ, cụ thể: Diện tích sàn căn hộ mua bán được *(được xác định theo nguyên tắc kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ).*

Như vậy, tại thời điểm xác lập Hợp đồng, pháp luật cho phép được tính diện tích chung cư theo cả hai cách tính “diện tích thông thủy” và “diện tích tim tường – còn gọi là diện tích sàn xây dựng”.

Điều 2 của Hợp đồng quy định: *Diện tích căn hộ được tính là diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ).*

Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng quy định: *“Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích sàn Căn hộ (được xác định theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy của Căn hộ hoặc tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ)”*

Như vậy, ý chí của các bên khi ký kết Hợp đồng về việc tính diện tích căn hộ là sử dụng cả hai loại “diện tích thông thủy” và “diện tích tim tường – còn gọi là

diện tích sàn xây dựng” và cách tính diện tích này phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 70 Luật Nhà ở năm 2005 và khoản 2 Điều 21 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng.

[2.2.2]. Tại Bản vẽ đo đạc – xác nhận diện tích thực tế (*Bút lục số 90*) các bên xác nhận:

... “*Diện tích đo thực tế: Diện tích này làm căn cứ để tính phí quản lý và thanh lý hợp đồng.*

- Theo Điều 02 của Hợp đồng thể hiện diện tích được tính theo bên trong căn hộ (kể cả ban công, lô gia gắn liền với căn hộ)

- Diện tích đo theo cách tính trên hợp đồng là $51,4m^2$ ”.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 04624/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/9/2016 cho ông L và bà T đối với căn hộ chung cư 2.06 (tầng 3) có nội dung về diện tích sàn (thông thủy) là $48,2m^2$; diện tích sàn căn hộ (tìm tường) là $51,4m^2$.

Từ nhận định [2.2.1] và [2.2.2] có cơ sở xác định: Ý chí của hai bên khi tham gia Hợp đồng là sử dụng diện tích sàn căn hộ (tìm tường) là $51,4m^2$ làm căn cứ thanh toán.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định khi ký Hợp đồng, ý chí của hai bên khi tham gia Hợp đồng là sử dụng diện tích thông thủy ($48,2m^2$) làm căn cứ thanh toán là không đúng theo thỏa thuận tại Điều 2, Điều 12 của Hợp đồng và không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Luật Nhà ở năm 2005, khoản 2 Điều 21 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty về việc xác định diện tích căn hộ khi thanh toán Hợp đồng.

Do đó, Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T phải hoàn trả cho ông L, bà T số tiền tương ứng với phần diện tích giảm theo đơn giá trong hợp đồng là 13.921.600 đồng ($52,53m^2 - 51,4m^2 = 1,13m^2 \times 12.320.000\text{đồng}/m^2 = 13.921.600\text{đồng}$).

[3]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận là (20.987.120 đồng - 13.921.600 đồng = 7.065.520 đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 1.743.985 đồng theo Biên lai số 0043442 ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Vậy nguyên đơn được hoàn lại 1.390.709 đồng.

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền chênh lệch diện tích mà bị đơn phải trả là 13.921.600 đồng và số tiền lãi do chậm trễ bàn giao căn hộ là 69.759.391 đồng, tổng cộng là 83.680.991 đồng nên bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền mà nguyên đơn được chấp nhận. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là 4.184.050 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 70 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 21 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29, khoản 2 Điều 47 của 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T thanh toán số tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ khi thực hiện Hợp đồng số 12/HĐMB.BTĐ.HT ngày 27/12/2010 giữa ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Quỳnh T và Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T:

Buộc Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T phải thanh toán cho ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Quỳnh T là 69.759.391 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T thanh toán số tiền chênh lệch diện tích căn hộ khi thực hiện Hợp đồng số 12/HĐMB.BTĐ.HT ngày 27/12/2010 giữa ông

Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Quỳnh T và Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T:

Buộc Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T phải thanh toán cho ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Quỳnh T là 13.921.600 đồng.

Số tiền này còn được cản trừ vào đợt thanh toán cuối cùng khi ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Quỳnh T quyết toán hợp đồng với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định *cách tính diện tích theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy trong* Hợp đồng số 12/HĐMB.BTĐ.HT ngày 27/12/2010.

3. Xác định diện tích căn hộ dùng để thanh lý Hợp đồng số 12/HĐMB.BTĐ.HT ngày 27/12/2010 là 51,4m².

Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T có trách nhiệm thanh lý Hợp đồng số 12/HĐMB.BTĐ.HT ngày 27/12/2010 với ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Quỳnh T

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 04624/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/9/2016.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án vẫn chưa thanh toán số tiền như nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện tại thời điểm thanh toán.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T phải chịu số tiền là đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn – ông Nguyễn Thành L và Ngô Thị Quỳnh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp sau khi cản trừ theo biên lai thu số 0043442 ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai T số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0064138 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 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, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Tối cao;
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Cục THA dân sự TP.HCM;
- Chi cục THA dân sự quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Đào Quốc Thịnh