

Bản án số: 983/2020/DSPT

Ngày: 30/9/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ chung cư và hợp đồng góp
vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng
và nhà ở.

**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 Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 395/DSPT ngày 23 tháng 8 năm 2018 về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 602/2018/DS-ST ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4808/2020/QĐ-PT 07/9/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 10378/2020/QĐ-HPT ngày 15/9/2020, giữa:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thủy Tr, sinh năm: 1966;

Ông Hoàng H, sinh năm: 1967;

Cùng địa chỉ: Số 464 TVG, phường TT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Tạ Văn H1, Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Thế Q, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất Kinh Doanh HT;

Địa chỉ: 1185 Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh HT có bà Huỳnh Thị Thúy Ng, sinh năm 1985

Địa chỉ: 25A ĐH, Phường 8, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người kháng cáo: Công ty TNHH Sản xuất Kinh Doanh HT là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 28/9/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Lộc H2 trình bày:

Đối với 14 căn hộ chung cư BTĐ, đường 17A, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh:

Ngày 06 tháng 01 năm 2010, ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr có ký hợp đồng với công ty TNHH Sản Xuất Kinh doanh HT (sau đây gọi tắt là công ty HT) mua 14 căn hộ BTĐ B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh gồm:

1. Hợp đồng số: 66/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 110. Diện tích: 52m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 617.164.800 đồng;

2. Hợp đồng số: 67/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 112. Diện tích: 52,76m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 620.457.600 đồng;

3. Hợp đồng số: 68/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 113. Diện tích: 52m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 617.164.800 đồng;

4. Hợp đồng số: 69/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 114. Diện tích: 52,53m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 658.936.320 đồng;

5. Hợp đồng số: 70/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 115. Diện tích: 52,53m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 658.936.320 đồng;

6. Hợp đồng số: 71/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 117. Diện tích: 52,53m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 658.936.320 đồng;

7. Hợp đồng số: 72/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: D – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 119. Diện tích: 73,9m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 927.001.600 đồng;

8. Hợp đồng số: 73/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: D – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 121. Diện tích: 73,7m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 924.492.800 đồng;

9. Hợp đồng số: 74/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 123. Diện tích: 52,53m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 658.936.320 đồng;

10. Hợp đồng số: 75/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 124. Diện tích: 52,53m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 617.752.800 đồng;

11. Hợp đồng số: 76/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 110. Diện tích: 52,53m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 658.936.320 đồng;

12. Hợp đồng số: 77/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 110. Diện tích: 52,53m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 617.164.800 đồng;

13. Hợp đồng số: 78/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 110. Diện tích: 52,53m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 658.936.320 đồng;

14. Hợp đồng số: 79/HĐMB.BTĐB.HT – Căn hộ loại: A – tầng 1 – Số hiệu căn hộ: 110. Diện tích: 49,24m² – giá tính tiền bao gồm VAT và 2% phí bảo trì: 597.062.400 đồng;

Tổng số tiền của 14 căn hộ là: 9.475.055.520 đồng

Thực hiện theo các hợp đồng ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr đã thanh toán cho công ty HT theo tiến độ như sau:

- + Đợt 1 đặt cọc: 280.000.000 đồng
- + Đợt 2 thanh toán 30%: 2.842.516.565 đồng
- + Đợt 3 thanh toán 25%: 2.368.763.880 đồng
- + Đợt 4 thanh toán 25%: 2.368.763.880 đồng
- + Đợt 5 thanh toán 15%: 1.421.258.328 đồng

Như vậy tổng cộng số tiền đã thanh toán là: 9.001.302.744 đồng.

Theo phụ lục 1 phương thức thanh toán của hợp đồng mua bán căn hộ, người, người mua bán được giữ lại 5% tiền mua nhà và thanh toán cho Công ty HT khi nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr đã thanh toán cho Công ty HT 95% giá trị của hợp đồng là 9.001.302.744 đồng và còn giữ lại 5% số tiền phải trả cho Công ty HT khi nhận Giấy chứng nhận của 14 căn hộ là: 473.752.776 đồng.

Tháng 7 năm 2013 sau khi giao đủ tiền theo thỏa thuận của hợp đồng và được Công ty HT xác nhận khách hàng đã đủ điều kiện nhận căn hộ, ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr đã nhận 14 căn hộ nêu trên và đưa vào sử dụng. Khi nhận được bản vẽ đo đạc, xác nhận diện tích thực tế của 14 căn hộ ông H và Tr nhận thấy diện tích diện tích nhỏ hơn diện tích đã ký trong hợp đồng nên bà Tr đã thống kê diện tích thiếu trên đơn giá của từng căn hộ thành tiền là 210.856.800 đồng. Ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr đã làm văn bản gửi

Công ty HT yêu cầu hoàn trả lại số tiền trên do thiếu diện tích và số tiền này sẽ được căn trừ vào số tiền ông H bà Tr còn giữ lại 5% phải thanh toán khi nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Ngày 07/7/2014, Công ty HT có văn bản gửi cho ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr trả lời về phần diện tích chênh lệch so với phần diện tích ghi trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư BTĐ B, quận BT, đồng thời thông báo sẽ thanh toán các khoản tiền chênh lệch (nếu có) căn cứ trên các bản vẽ xác định lại diện tích (đính kèm văn bản ngày 07/8/2014 của Công ty HT).

Việc giao dịch mua bán giữa hai bên đến nay đã hơn 06 năm, nhận nhà được 03 năm, ông H bà Tr liên lạc yêu cầu Công ty HT liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H bà Tr nhưng Công ty HT không thể hiện trách nhiệm và thiện chí của mình đối với khách hàng. Ông H bà Tr đã 3 lần gửi yêu cầu này đến Công ty HT nhưng được trả lời không xác định được thời gian bao giờ mới có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với 09 nền đất tại khu dân cư BTĐ B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tháng 7 năm 2010, ông H bà Tr có ký Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà ở tại khu dân cư BTĐ B, đây thực tế là việc mua nền nhà của Công ty HT. Sau khi nhận đất ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr tự xây dựng căn hộ. Ông H bà Tr ký hợp đồng mua 09 nền nhà tại khu dân cư BTĐ B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cụ thể:

- 1/ Nền đất có ký hiệu A19-tổng diện tích $117,28m^2$ – lộ giới 30m. Giá trị chuyển nhượng: 2.028.994.000 đồng.
- 2/ Nền đất có ký hiệu 20-tổng diện tích $123,60m^2$ – lộ giới 30m. Giá trị chuyển nhượng: 2.138.280.000 đồng.
- 3/ Nền đất có ký hiệu A21-tổng diện tích $131,37m^2$ – lộ giới 30m. Giá trị chuyển nhượng: 2.272.701.000 đồng.
- 4/ Nền đất có ký hiệu A22-tổng diện tích $137,69m^2$ – lộ giới 30m. Giá trị chuyển nhượng: 2.382.037.000 đồng.
- 5/ Nền đất có ký hiệu C18-tổng diện tích $140,00m^2$ – lộ giới 12m. Giá trị chuyển nhượng: 1.903.209.000 đồng.
- 6/ Nền đất có ký hiệu C19-tổng diện tích $140,00m^2$ – lộ giới 12m. Giá trị chuyển nhượng: 1.903.209.000 đồng.
- 7/ Nền đất có ký hiệu C24-tổng diện tích $140,00m^2$ – lộ giới 16m. Giá trị chuyển nhượng: 2.247.000.000 đồng.
- 8/ Nền đất có ký hiệu C25-tổng diện tích $140,00m^2$ – lộ giới 16m. Giá trị chuyển nhượng: 2.247.000.000 đồng.
- 9/ Nền đất có ký hiệu C26-tổng diện tích $140,00m^2$ – lộ giới 16m. Giá trị chuyển nhượng: 2.247.000.000 đồng.

Tổng giá trị chuyển nhượng của 09 nền đất là 19.369.380.000 đồng. Ông H bà Tr đã thanh toán đủ tiền mua đất cho công ty HT.

Hiện tại các nền đất đã xây dựng nhà trọ nhưng Công ty HT không thực hiện việc chuyển nhượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông H bà Tr.

Nay ông H bà Tr khởi kiện yêu cầu buộc Công ty HT:

1/ Liên hệ với cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 14 căn hộ chung cư BTĐ, đường 17A, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Liên hệ với cơ quan nhà nước làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với 09 nền đất tại khu dân cư BTĐ B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

3/ Buộc Công ty HT phải hoàn trả số tiền 210.856.800 đồng do thiếu diện tích so với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT (Công ty HT) trình bày:

Bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H có mua căn hộ chung cư BTĐ B, quận BT của Công ty HT, hợp đồng quy định rõ Công ty HT làm thủ tục cấp sổ, trừ Tr hợp phía người mua có yêu cầu tự nguyện làm thủ tục cấp sổ. Thời gian qua Công ty HT có làm thủ tục cấp sổ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tháng 4 năm 2016 Công ty HT có nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân quận BT trả lời: Do Sở Tài nguyên và Môi Tr có hướng dẫn việc cấp sổ cho dự án nay chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, số 12 Phan Đăng Lưu theo thủ tục mới, Ủy ban nhân dân quận BT trả lại toàn bộ hồ sơ cho Công ty HT để Công ty HT nộp cho đơn vị mới. Vì thế có thể thấy rằng Công ty HT vẫn tiến hành thủ tục cấp sổ cho cư dân như trong hợp đồng. Tuy nhiên ngày 09/8/2016, bà Tr có văn bản gửi Công ty HT xin tự làm thủ tục cấp căn hộ nên ngày 18/8/2016 Công ty HT đã ra văn bản số 195/2016/TB-HT đồng ý với yêu cầu được tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ mà bà Tr đã mua tại Chung cư BTĐ B, theo đó bà Tr cần liên hệ Công ty HT để nhận hồ sơ liên quan đến căn hộ.

Đối với khoản tiền chênh lệch diện tích thì Công ty HT sẽ trả lại giá trị phần diện tích bị giảm so với số lượng đo đạc thực tế theo đơn giá mua bán và cách tính trong hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã ký kết khi bà Tr tới nhận bàn giao hồ sơ, đồng thời hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho công ty, đại diện bị đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Đối với 09 nền đất: Công ty HT không chấp nhận, đề nghị Tòa án căn cứ vào hợp đồng để xem xét giải quyết, đồng thời ra Quyết định đình chỉ vụ án do nội dung bổ sung yêu cầu khởi kiện vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 602/2018/DSST ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân quận BT đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H bà Tr buộc Công ty HT liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với 14 căn hộ chung cư và 09 nền đất.

Buộc Công ty HT có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với 14 căn hộ theo các Hợp đồng: Hợp đồng số: 66/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 67/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 68/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 69/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 70/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 71/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 72/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 73/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 74/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 75/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 76/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 77/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 78/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 79/HĐMB.BTĐB.HT và 09 nền đất theo các hợp đồng: hợp đồng số: 06/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 09/7/2010; hợp đồng số: 07/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 14/7/2010; hợp đồng số: 08/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 14/7/2010; hợp đồng số: 09/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 14/7/2010; hợp đồng số: 10/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 14/7/2010; hợp đồng số: 19/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 19/7/2010; hợp đồng số: 20/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 19/7/2010; hợp đồng số: 21/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 19/7/2010; hợp đồng số: 32/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 01/7/2010 (Kèm theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/7/2010 và Biên bản xác nhận về việc chuyển nhượng quyền góp vốn đầu tư xây dựng hạ tầng và nhà ở tại dự án khu dân cư phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tr hợp công ty HT không thực hiện nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thì ông H bà Tr được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với các hợp đồng trên theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông H bà Tr về việc yêu cầu Công ty HT thanh toán tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch, thành tiền 210.856.800. Ông H bà Tr có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này bằng một vụ án khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/7/2018, bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự có ý kiến hòa giải với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Hiện nay đối với 13 căn hộ chung cư phía nguyên đơn đã bổ sung hồ sơ và Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT đang tiến hành nộp hồ sơ, làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận

cho các căn hộ này. Đối với 09 nền đất thì hiện nay đã có kết luận của Thanh tra Sở xây dựng xác định công trình xây dựng trên đất là không đúng với thiết kế được phê duyệt, phía nguyên đơn đang khắc phục những sai sót này. Bị đơn đồng ý sau khi nguyên đơn khắc phục xong những sai sót đối với các công trình xây dựng trên 09 nền đất và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cần thiết thì Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT sẽ tiến hành lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đầy đủ cho nguyên đơn như đã thỏa thuận.

- Nguyên đơn – bà Trương Thị Thủy Tr trình bày: Hiện nay phía nguyên đơn đang tiến hành sửa chữa, khắc phục sai sót đối với các công trình xây dựng trên 09 nền đất, do phải sắp xếp chỗ ở cho những người đang thuê trọ nên thời gian khắc phục phải mất vài tháng. Nguyên đơn đồng ý với ý kiến của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT, khi khắc phục xong các sai sót phía nguyên đơn sẽ cung cấp hồ sơ pháp lý cần thiết để Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho 9 nền đất. Bà đề nghị Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT phải hướng dẫn cho bà cần bổ sung những hồ sơ pháp lý nào và khi bà bổ sung đầy đủ thì phía Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT phải tiến hành lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận ngay cho bà.

Hai bên thống nhất: Nguyên đơn – bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng Hải có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý đối với 13 căn hộ chung cư, Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với các căn hộ nêu trên ngay khi nguyên đơn cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định pháp luật. Nguyên đơn – bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H có nghĩa vụ khắc phục, sửa chữa công trình xây dựng trên 09 nền đất. Sau khi khắc phục, sửa chữa đúng theo quy định, nguyên đơn cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định pháp luật của 09 nền đất nêu trên để Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với 09 nền đất và công trình xây dựng trên đất nêu trên ngay khi nguyên đơn cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định pháp luật. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm thì giữ nguyên.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Do các đương sự thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của đương sự, sửa án sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 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 và thời hạn kháng cáo: Ngày 10/7/2018, Tòa án nhân dân quận Bình Tân đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 602/2018/DSST. Ngày 25/7/2018, bị đơn – Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật trong vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và hợp đồng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà ở. Do trụ sở của bị đơn và bất động sản tọa lạc tại quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án theo hướng công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của đương sự, sửa án sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quyết định của án sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.
- Căn cứ Điều 147, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 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;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa án sơ thẩm.

1. Nguyên đơn – bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý đối với 13 căn hộ theo các Hợp đồng: Hợp đồng số: 66/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 67/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 68/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 69/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 70/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 71/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 72/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 73/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 74/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 75/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 76/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 77/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 78/HĐMB.BTĐB.HT; Hợp đồng số: 79/HĐMB.BTĐB.HT. Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với các căn hộ nêu trên ngay khi nguyên đơn cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định pháp luật.

2. Nguyên đơn – bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H có nghĩa vụ khắc phục, sửa chữa công trình xây dựng trên 09 nền đất theo các hợp đồng: hợp đồng số: 06/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 09/7/2010; hợp đồng số: 07/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 14/7/2010; hợp đồng số: 08/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 14/7/2010; hợp đồng số: 09/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 14/7/2010; hợp đồng số: 10/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 14/7/2010; hợp đồng số: 19/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 19/7/2010; hợp đồng số: 20/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 19/7/2010; hợp đồng số: 21/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 19/7/2010; hợp đồng số: 32/HĐGD-HT-KH-2010 ngày 01/7/2010 theo đúng kết luận của Thanh tra Sở Xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng đã được phê duyệt. Sau khi khắc phục, sửa chữa đúng theo quy định, nguyên đơn cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định pháp luật của 09 nền đất nêu trên để Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với 09 nền đất và công trình xây dựng trên đất nêu trên ngay khi nguyên đơn cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông H bà Tr về việc yêu cầu Công ty HT thanh toán tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch, thành tiền 210.856.800. Ông H bà Tr có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này bằng một vụ án khác.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Hoàng Hải và bà Trương Thị Thủy Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông H, bà Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.271.420 đồng (Năm triệu hai trăm bảy mươi một ngàn bốn trăm hai mươi đồng) theo

biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001280 ngày 31/1/2016 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000039 ngày 24/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0029866 ngày 02/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Tân. Công ty TNHH sản xuất kinh doanh HT đã nộp đủ án phí.

Tr hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Chi cục quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Phùng Văn Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Bá Thịnh

Nguyễn Thị Huyền

Phùng Văn Hải