

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: 1106/2023/DS-PT
Ngày: 29-11-2023
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: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Phan Báu

2. Ông Nguyễn Thanh Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Từ Thanh Uyên - 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:** Bà Mai Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
474/2023/TLPT-DS ngày 18/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1877/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án
nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4950/2023/QĐ-PT ngày
27 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15241/2023/QĐ-PT
ngày 16 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Bùi Nguyễn Thùy T**, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Phường A, Thành phố B, tỉnh Bình Dương.

1.2. Ông **Trần Nam A**, sinh năm 1990;

1.3. Bà **Lê Thị Thu N**, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Số A (số cũ: B-D) đường Phan Xích L, Phường C, quận D,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần D**, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: Số A (số cũ: B-D) đường Phan Xích L, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 003875 ngày 03/6/2019 và Giấy ủy quyền số 003876 ngày 03/6/2019 tại Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đức).

2. Bị đơn: Công ty Cổ Phần Xây dựng SG;

Địa chỉ: Số C đường Nguyễn Thị Đ, phường E, thành phố F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Ngọc T1**, sinh năm 1985; (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 1511/GUQ/SCC ngày 15/11/2023)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trần D**, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường Phan Xích L, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

4.1 Bà **Bùi Nguyễn Thùy T**, sinh năm 1989 – Nguyên đơn.

4.2 Bà **Lê Thị Thu N**, sinh năm 1965 – Nguyên đơn.

4.3 Ông **Trần Nam A**, sinh năm 1990 – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Trong Đơn khởi kiện ngày 15/4/2019, bản tự khai, các bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn – bà Lê Thị N, bà Bùi Nguyễn Thùy T, ông Trần Nam A có ông Trần D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2005, Công ty CP Xây Dựng SG cùng bà Lê Thị Thu N, bà Bùi Nguyễn Thùy T, ông Trần Nam A và ông Trần D có ký kết Hợp đồng mua bán nhà gồm các căn nhà I27, I21 và H14 tại khu biệt thự Hoàng Kim thuộc khu đô thị PhoDong Village phường E, Quận G (nay là thành phố F) được xây dựng theo đúng bản vẽ kèm theo hợp đồng. Theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán thì Căn I27: diện tích sàn xây dựng 329,44m²; Căn I21: diện tích sàn xây dựng 407,21m²; Căn H14: diện tích sàn xây dựng 422,90m².

Ngày 29/11/2014, hai bên lập biên bản thỏa thuận theo đó bên mua đồng ý để Công ty CP Xây Dựng SG xây dựng nhà với giá của từng căn như sau:

Căn nhà I21 giá sàn xây dựng diện tích 407,54m² là 2.334.857.400 đồng.

Căn nhà H14 giá sàn xây dựng diện tích 422,90m² là 2.586.168.900 đồng.

Căn nhà I27 giá sàn xây dựng diện tích 329,44m² là 1.866.690.000 đồng.

Hai bên thống nhất ký lại các hợp đồng theo mẫu chung của Công ty CP Xây Dựng SG thay thế cho các Hợp đồng mua bán trước đó. Ngày 28/01/2015 các bên ký kết lại Hợp đồng theo đó:

- Ông Trần D đứng tên căn nhà I21 theo Hợp đồng số 064B/SCC/HĐMB-PDV-2015 (nay do Trần Nam A đứng tên trên Giấy chủ quyền).

- Bà Lê Thị Thu N đứng tên căn nhà H14 theo Hợp đồng số 063B/SCC/HĐMB-PDV-2015 ngày 28/01/2015.

- Ông Trần Nam A, bà Bùi Nguyễn Thùy T đứng tên căn nhà I27 theo hợp đồng số 066B/SCC/HĐMB-PDV-2015 ngày 28/01/2015 (nay do Bùi Nguyễn Thùy T đứng tên trên Giấy chủ quyền).

Sau đó, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp thì phần diện tích sàn xây dựng ít hơn so với các hợp đồng mua bán cụ thể:

- Căn nhà I27: Giấy chứng nhận số CD 883211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2016, diện tích sàn xây dựng: 223,4 m² thiếu 106 m² so với Hợp đồng mua bán.

- Căn nhà I21: Giấy chứng nhận số CD 404230 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/10/2016, diện tích sàn xây dựng: 279,4 m² thiếu 127,81 m² so với Hợp đồng mua bán.

- Căn nhà H14: Giấy chứng nhận số CD 404511 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2016, diện tích sàn xây dựng 273,9 m² thiếu 149 m² so với Hợp đồng mua bán.

Như vậy phần diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấp hơn nhiều so với diện tích sàn xây dựng theo các hợp đồng mua bán đã ký kết ngày 28/01/2015 phần tiền xây dựng thiếu so với các Hợp đồng mua bán cụ thể:

- Căn nhà I27: Tổng số tiền xây dựng/Diện tích sàn xây dựng x Diện tích thiếu (106 m²) = 600.000.000 đồng.

- Căn nhà I21: Tổng số tiền xây dựng/Diện tích sàn xây dựng x Diện tích thiếu (127.81 m²) = 732.000.000 đồng.

- Căn nhà H14: Tổng số tiền xây dựng/Diện tích sàn xây dựng x Diện tích thiếu (149 m²) = 911.000.000 đồng.

Vì vậy, yêu cầu Tòa án buộc Công ty CP xây dựng SG trả lại cho các nguyên đơn số tiền chênh lệch từ các Hợp đồng mua bán cụ thể như sau:

Trả cho bà Bùi Nguyễn Thùy T số tiền: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Trả cho ông Trần Nam A số tiền: 732.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi hai triệu đồng).

Trả cho bà Lê Thị Thu N số tiền: 911.000.000 đồng (Chín trăm mười một triệu đồng)

Và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 8%/năm tính từ ngày 30/6/2015 đến khi xét xử sơ thẩm. Ngoài ra, các nguyên đơn không còn có yêu cầu nào khác.

Bị đơn – Công ty CP xây dựng SG có ông Nguyễn Ngọc T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn xác nhận: Các hợp đồng, biên bản thỏa thuận được ký kết giữa các nguyên đơn và bị đơn để thực hiện việc mua bán đối với các căn nhà I27, I21 và H14 tại khu biệt thự Hoàng Kim, thuộc khu đô thị PhoDong Village phường E, Quận G (nay là thành phố F) theo như lời trình bày của đại diện ủy quyền của các nguyên đơn là đúng. Riêng phần diện tích sàn xây dựng của các căn nhà mà hai bên đang có tranh chấp, bị đơn có ý kiến như sau:

Điều 2 của Hợp đồng mua bán được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận: Tổng diện tích sàn xây dựng bao gồm các phần căn cứ theo bản vẽ thiết kế kiến trúc căn nhà đính kèm phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán nhà (tính tường bao quanh, đo từ mép ngoài tường). Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó bao gồm cả tường bao, diện tích mặt bằng logia, ban công, cầu thang.

Tổng diện tích sàn của nhà: là tổng diện tích sàn của các tầng, bao gồm cả tầng hầm, tầng mái.

Căn cứ vào Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị (viết tắt là QCVN 03:2009/BXD được thay thế bằng 03:2012/BXD) của Bộ xây dựng thì: Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng bao gồm tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật tầng áp má và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó gồm cả tường bao diện tích mặt bằng của logia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói.

Như vậy ngoài diện tích sàn tầng 1, 2 và 3 thì những hạng mục xây dựng còn lại cũng phải được tính vào diện tích sàn xây dựng. Phần diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở thực chất là phần diện tích sử dụng thực tế nên thỏa thuận về diện tích sàn trong hợp đồng mua bán giữa Công ty và các nguyên đơn là đúng quy định pháp luật về xây dựng. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ngoài ra bị đơn không còn có ý kiến nào khác và đồng thời cũng không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần D trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến của các nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1877/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Lê Thị N, bà Bùi Nguyễn Thùy T, ông Trần Nam A về việc:

- Buộc Công ty CP xây dựng SG phải trả cho bà Bùi Nguyễn Thùy T tổng số tiền 982.158.904 đồng (Chín trăm tám mươi hai triệu một trăm năm mươi tám nghìn chín trăm linh bốn đồng) trong đó số tiền chênh lệch từ Hợp đồng mua bán: 600.000.000 và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/6/2015 đến 14/6/2023: 382.158.904 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần xây dựng SG phải trả cho ông Trần Nam A tổng số tiền 1.198.233.863 đồng (Một tỷ một trăm chín mươi tám triệu hai trăm ba mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng) trong đó số tiền chênh lệch từ Hợp đồng mua bán: 732.000.000 và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/6/2015 đến 14/6/2023: 466.233.863 đồng.

- Buộc Công ty CP xây dựng SG phải trả cho bà Lê Thị N tổng số tiền 1.491.244.603 đồng (Một tỷ bốn trăm chín mươi một nghìn hai trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm linh ba đồng) trong đó số tiền chênh lệch từ Hợp đồng mua bán: 911.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/6/2015 đến 14/6/2023: 580.244.603 đồng.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm, bà Bùi Nguyễn Thùy T phải chịu án phí: 41.464.767 đồng; ông Trần Nam A phải chịu án phí: 47.947.016 đồng và bà Lê Thị Thu N phải chịu án phí 56.737.338 đồng. Do các nguyên đơn phải chịu số tiền án phí khác nhau nên hoàn trả cho bà T, ông Nam A, bà N số tiền tạm ứng án phí 38.430.000 đồng theo Biên lai số AA/2017/20016336 ngày 23/5/2019 và số tiền 17.544.900 đồng theo Biên lai số AA/2017/0016929 ngày 10/10/2019. Bà T, ông Nam A, bà N có trách nhiệm nộp tiền án phí theo quy định. Công ty CP xây dựng SG không phải chịu án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/6/2023, ông Trần D là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Bùi Nguyễn Thùy T, bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn ông Trần D trình bày nội dung và căn cứ kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các quy định của pháp luật dân sự, luật kinh doanh bất động sản cũng như các cơ sở pháp lý của nguyên đơn đưa ra để từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng với nội dung và bản chất của vụ án. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1877/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm.

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 tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Nguyễn Thùy T, bà Lê Thị N, ông Trần Nam A có người đại diện là ông Trần D trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, ông Trần D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm hoãn, tạm đình chỉ phiên tòa xét xử phúc thẩm với lý do ông D đã làm đơn phản ánh, khiếu nại và kèm đơn phản ánh của một số hộ dân trong dự án Phodong Village về việc mua nhà có chênh lệch diện tích đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xem xét, giải quyết; đồng thời cần chờ thông tin thanh tra kiểm tra dự án Phodong Village theo Văn bản số 6045/VP-NCPC ngày 21/7/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để có cơ sở giải quyết vụ án.

Xét thấy, lý do xin hoãn phiên tòa của ông Dũng không liên quan đến vụ án tranh chấp này và không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị xin hoãn phiên tòa của ông Trần D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Bùi Nguyễn Thùy T, bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A; Nhận thấy:

[2.1] Ngày 28/01/2015, ông Trần D, bà Lê Thị Thu N và ông Trần Nam A và bà Bùi Nguyễn Thùy T với Công ty CP xây dựng SG ký các Hợp đồng mua bán nhà số 064B/SCC/HĐMB-PDV-2015 (căn nhà I21 hiện tại do ông Trần Nam Anh đứng tên); Hợp đồng mua bán nhà số 063B/SCC/HĐMB-PDV-2015 (căn nhà H14 hiện tại do bà Lê Thị Thu N đứng tên); Hợp đồng mua bán nhà số 066B/SCC/HĐMB-PDV-2015 (căn nhà I27 hiện tại do ông Trần Nam A và bà Bùi Nguyễn Thùy T đứng tên).

Tại Điều 2 của các Hợp đồng mua bán nhà số 064B/SCC/HĐMB-PDV-2015, Hợp đồng mua bán nhà 063B/SCC/HĐMB-PDV-2015, Hợp đồng mua bán nhà số 066B/SCC/HĐMB-PDV-2015 hai bên thỏa thuận diện tích sàn xây dựng của từng căn như sau:

Căn nhà I21 giá sàn xây dựng diện tích 407,54m².

Căn nhà H14 giá sàn xây dựng diện tích 422,90 m².

Căn nhà I27 giá sàn xây dựng diện tích 329,44 m².

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp; Giấy phép xây dựng số 101/GPXD ngày 05/8/2014 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì phần diện tích sàn xây dựng căn nhà ít hơn so với tổng diện tích sàn xây dựng trong hợp đồng. Cụ thể:

Căn nhà I21: Giấy chứng nhận số CD 404230 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/10/2016, diện tích sàn xây dựng 279,4 m² (thiếu 127,81m² so với Hợp đồng);

Căn nhà H14: Giấy chứng nhận số CD 404511 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2016, diện tích sàn xây dựng 273,9 m² (thiếu 149m² so với Hợp đồng);

Căn nhà I27: Giấy chứng nhận số CD 883211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2016, diện tích sàn xây dựng: 223,4 m² (thiếu 106m² so với Hợp đồng).

Xét: Tổng diện tích sàn xây dựng căn nhà I21, H14 và I27 trong các hợp đồng mua bán do hai bên thỏa thuận ký kết không đúng so với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được cấp. Tuy nhiên, các tài liệu thể hiện diện tích sàn xây dựng ghi nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở các căn nhà; Giấy phép xây dựng số 101/GPXD ngày 05/8/2014 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh; Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 29/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chỉ thể hiện sàn xây dựng của căn nhà gồm tầng 1, tầng 2, tầng 3 mà không có tầng mái, ô văng, tường rào, cửa cổng sân sân trước sân sau, bậc lối vào chính. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cho biết tại thời điểm cấp Giấy phép xây dựng thì căn cứ pháp lý để xác định diện tích sàn xây dựng cho các căn nhà nêu trên là Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9255: 2012 tiêu chuẩn tính năng trong tòa nhà – định nghĩa, phương pháp tính các chỉ số diện tích và không gian. Tại mục 5.1.3.1 và mục 5.1.3.2 của Tiêu chuẩn quy định:

“Tổng diện tích sàn của tòa nhà là tổng diện tích của tất cả các tầng, các tầng có thể bao gồm các tầng nằm hoàn toàn hoặc một phần dưới mặt đất, các tầng phía trên mặt đất, tầng áp mái, hiên, sân thượng, sàn kỹ thuật hoặc sàn đều làm kho chứa.

Tổng diện tích sàn của mỗi tầng được tính theo các kích thước phủ bì của các cấu kết quanh sàn mỗi tầng. Các cấu kiện này bao gồm cả các phần đã hoàn thiện, lớp ốp chân tường và tường chắn mái”.

Tại Điều 2 của các Hợp đồng mua bán nhà, hai bên thỏa thuận:

“Tổng diện tích sàn xây dựng bao gồm các phần theo bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc căn nhà đính kèm (tính tường bao quanh đo từ mép ngoài của tường); Kết cấu căn nhà: Móng - cọc bê tông cốt thép, khung, sàn, cột bê tông

cốt thép, tường gạch mái bê tông cốt thép và phụ lục đính kèm số 3 gồm Bản vẽ sơ đồ mặt bằng, vị trí, bản vẽ thiết kế mặt bằng phần kiến trúc; Bản vật liệu một căn nhà thô trong khu phố thể hiện diện tích sàn xây dựng gồm tầng 1, tầng 2, tầng 3 và tầng mái”.

Như vậy, theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán thì cách tính sàn xây dựng của Công ty CP xây dựng SG là diện tích sàn xây dựng thực tế, khi tính giá trị xây dựng phía bị đơn còn căn cứ theo diện tích sàn xây dựng là phần bê tông cốt thép bao gồm toàn bộ mặt bằng tầng mái, ô văng, tường rào, cửa cổng, cửa cổng sân sân trước, sân sau, bậc lối vào chính, các bên không có thỏa thuận diện tích sàn xây dựng tính theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp.

Để tính được chính xác phần diện tích các công trình xây dựng trong đó xác định từng phần diện tích theo từng mục đích sử dụng như sân mái, tường mái, ô văng, tường rào, cửa cổng, cửa cổng sân sân trước, sân sau, bậc lối vào chính xem phần diện tích sàn xây dựng thực tế của Công ty CP xây dựng SG thực hiện có chênh lệch so với thỏa thuận trong các hợp đồng mua bán hay không, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản vẽ hiện trạng nhà đất hoặc có đơn đề nghị Tòa án tiến hành lập bản vẽ hiện trạng nhà đất căn I21, căn H14 và căn I27 theo nội dung nêu trên nhưng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết là có cơ sở. Do hợp đồng mua bán là sự tự nguyện thỏa thuận trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự được pháp luật bảo đảm nên cần phải được tôn trọng thỏa thuận trong hợp đồng. Mặt khác, tại Biên bản kiểm tra và chấp nhận căn nhà ngày 30/10/2015 và ngày 14/5/2016, ngày 26/4/2016 có liệt kê chi tiết căn nhà theo bảng danh mục gồm tầng mái, ô văng, tường rào, cửa cổng, cửa cổng sân sân trước, sân sau, bậc lối vào chính, nguyên đơn đã đồng ý ký xác nhận bàn giao căn nhà đưa vào sử dụng. Vì vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm bàn giao nhà, giữa nguyên đơn và bị đơn cũng đã đồng ý giao nhận căn nhà theo hiện trạng xây dựng thực tế trên cơ sở thỏa thuận của các Hợp đồng mua bán nhà.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Bùi Nguyễn Thùy T, ông Trần Nam A, bà Lê Thị Thu N yêu cầu bị đơn - Công ty CP Xây dựng SG phải trả lại cho T số tiền 600.000.000 đồng, ông Nam A số tiền: 732.000.000 đồng, bà N số tiền: 911.000.000 đồng và lãi phát sinh 8%/năm từ ngày 30/6/2015 đến 14/6/2023 là có cơ sở; kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Lê Thị Thu N, bà Bùi Nguyễn Thùy T, ông Trần Nam A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 385, Điều 430, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thu N, bà Bùi Nguyễn Thùy T, ông Trần Nam A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1877/2023/DS-ST ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Lê Thị Thu N, bà Bùi Nguyễn Thùy T, ông Trần Nam A về việc:

- Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng SG phải trả cho bà Bùi Nguyễn Thùy T tổng số tiền 982.158.904 (Chín trăm tám mươi hai triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, chín trăm lẻ bốn) đồng trong đó số tiền chênh lệch từ Hợp đồng mua bán: 600.000.000đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/6/2015 đến ngày 14/6/2023: 382.158.904đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng SG phải trả cho ông Trần Nam A tổng số tiền 1.198.233.863 (Một tỷ, một trăm chín mươi tám triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi ba) đồng trong đó số tiền chênh lệch từ Hợp đồng mua bán: 732.000.000đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/6/2015 đến ngày 14/6/2023: 466.233.863đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng SG phải trả cho bà Lê Thị Thu N tổng số tiền 1.491.244.603 (Một tỷ, bốn trăm chín mươi một triệu, hai trăm bốn mươi bốn nghìn, sáu trăm lẻ ba) đồng trong đó số tiền chênh lệch từ Hợp đồng mua bán: 911.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 30/6/2015 đến ngày 14/6/2023: 580.244.603đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Nguyễn Thùy T chịu 41.464.767 (Bốn mươi một triệu, bốn trăm sáu mươi bốn nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy) đồng;

Ông Trần Nam A chịu 47.947.016 (Bốn mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi bảy nghìn, không trăm mười sáu) đồng;

Bà Lê Thị Thu N chịu 56.737.338 (Năm mươi sáu triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm ba mươi tám) đồng.

Do các nguyên đơn phải chịu số tiền án phí khác nhau nên hoàn trả cho bà Bùi Nguyễn Thùy T, ông Trần Nam A, bà Lê Thị Thu N số tiền tạm ứng án phí 38.430.000 (Ba mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi nghìn) đồng theo Biên lai số

AA/2017/0016336 ngày 23/5/2019 và số tiền 17.544.900 (Mười bảy triệu, năm trăm bốn mươi bốn nghìn, chín trăm) đồng theo Biên lai số AA/2017/0016929 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà T, ông Nam A, bà N có trách nhiệm nộp tiền án phí theo quy định.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Nguyễn Thùy T chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà T đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2023/0004120 ngày 29/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trần Nam A chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Nam A đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2023/0004119 ngày 29/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nam A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị Thu N chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà N đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2023/0004118 ngày 29/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được 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 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú