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: 957/2020/DS-PT
Ngày 29/9/2020
"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: Bà Hoàng Thị Bích Duyên

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Trang

Bà Nguyễn Lê Thiên Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Viết Nhiên – 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 Huỳnh Duy Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 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 96/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 482/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4586/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: Ông L H C, sinh năm 1945

Địa chỉ: Số 273 đường Thống Nhất Mới, Phường L, thành phố M, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:

Ông V V L, trú tại: Thôn 4, N, K, tỉnh Đắk Lắk, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 6 năm 2019) (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty L L L

Địa chỉ: Saigon Centre Tháp 2, P26-03, số 67 đường Lê Lợi, phường B, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn:

1. Bà T T T (vắng mặt)

2. Ông H P; Cùng trú tại: Số 68/1 đường Quốc Hương, phường T, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 10 năm 2018) (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn:

Ông Đ T L- Luật sư Công ty Luật TNHH Global Việt Nam Lawers thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 72-74 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà N T L, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số 273 đường Thống Nhất Mới, Phường L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Ngày 15/7/2014, ông L H C có ký Bản đăng ký để xác lập và ký kết hợp đồng thuê- chuyển đổi mua căn hộ ngày 15/7/2014 với Công ty J (gọi là Công ty L), có nội dung: Căn hộ: 19.04 – Khu nhà 3A; diện tích xây dựng: 251.6 m^2; giá mua: 9.363.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT); phí đăng ký (không hoàn lại): 100.000.000 đồng; tiền đặt cọc: 1.872.740.000 đồng; tiền thuê: 4.681.850.000 đồng; thời hạn thuê: Từ ngày 15/9/2014 đến 15/12/2015.

Ngày 15/7/2014, Công ty L đưa cho ông C ký Hợp đồng thuê- chuyển đổi mua ngày 15/07/2014, trong đó có mẫu hợp đồng mua bán nhà (Căn hộ hoàn thiện) với nội dung như sau: Căn hộ: 19.04 – Khu nhà 3A; diện tích xây dựng: 251.6 m^2; giá mua: 9.363.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT); thuế GTGT: 920.897.883 đồng; phí bảo trì 2% Giá mua tương đương: 187.274.000 đồng; tiền đặt cọc: 1.872.740.000 đồng; tiền thuê: 4.681.850.000 đồng.

Đến ngày 06/7/2016, Công ty L lại đưa thêm cho ông C ký hợp đồng mua bán nhà (Căn hộ hoàn thiện) số 2016/07/01 ngày 06/07/2016, có nội dung: Căn hộ: 19.04 – Khu nhà 3A; diện tích xây dựng: 251.6 m^2 (đo theo phương pháp đo từ các tim tường chung và từ tim của các tường bên ngoài của Căn hộ Được bán); giá mua: 9.363.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT); phí bảo trì 2% Giá mua tương đương: 187.274.000 đồng; tiền đặt cọc: 1.872.740.000 đồng; tiền thuê: 4.681.850.000 đồng.

Mặt khác, Công ty E còn đưa cho ông C còn ký thỏa thuận bổ sung ngày 06/7/2016, có nội dung: Công ty E và ông C ký thêm bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (Căn hộ có sẵn) để phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận căn hộ (Hay nói một cách khác, đây chỉ là hợp đồng giả cách này) sẽ "*HĐMB bổ sung sẽ nhằm mục đích là hoàn tất hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho Bên mua.*". Công ty Estella ép buộc ông C, nếu ông C không ký hợp đồng giả cách này thì Công ty E sẽ không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho căn hộ được mua.

Ngoài ra Công ty E cũng giải thích là văn bản thỏa thuận bổ sung ngày 06/7/2016 đã ghi rõ chỉ là hợp đồng chỉ cho mục đích cấp giấy chứng nhận nên không có giá trị.

Cũng trong ngày 06/7/2016, theo thỏa thuận ký hợp đồng giả cách đó, Công ty E đưa cho ông C ký bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (Căn hộ có sẵn) số SPA_A/2016/07/01 ngày 06/07/2016, có nội dung:

"Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m^2 sử dụng căn hộ x với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là 229,7m^2 sử dụng x 45.589.342 đồng/1m^2 sử dụng = 10.471.871.883 đồng."

Tổng số tiền ông C đã chuyển cho Công ty E: 10.518.690.383 đồng, gồm: (1) Ngày 16/6/2014: 100.000.000 đồng; (2) Ngày 15/7/2014: 1.772.740.000 đồng; (3) Ngày 15/9/2014: 3.090.021.000 đồng; (4) Ngày 22/6/2015: 660.014.000 đồng; (5) Ngày 22/6/2015: 1.400.000.000 đồng; (6) Ngày 15/12/2015: 3.261.822.883 đồng; (7) Ngày 15/12/2015: 234.092.500 đồng.

Nay ông C yêu cầu Công ty E hoàn trả lại số tiền làm tròn là: 831.000.000 đồng.

Nếu Công ty E có thiện chí trả ngay cho ông C số tiền là 415.500.000 đồng thì ông sẽ trao đổi với ông C về việc rút đơn khởi kiện.

**** Bị đơn- Công ty TNHH Liên doanh E- Có ông P đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Công ty TNHH Liên doanh E (Gọi tắt là Công Ty E) là chủ đầu tư của dự án chung cư có tên thương mại là The Estella, tại phường E, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là Dự án The E). Dự án The E, gồm 8 khu nhà (1A/1B, 2A/2B, 3A/3B và 4A/4B), được xây dựng từ năm 2008, hoàn thành và bàn giao cho người mua từ tháng 10 năm 2012.

Ngày 15/7/2014, Công Ty E và ông L H C có ký xác lập bản đăng ký về việc ký kết hợp đồng thuê chuyển đổi mua đối với căn hộ số 19.04, khu nhà số 3A, loại thiết kế 4B2, diện tích xây dựng 251,6 m^2, với giá bán là 9.363.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì). Cùng ngày 15/7/2014, Công Ty E và ông Chung ký hợp đồng thuê chuyển đổi mua (Gọi tắt là Hợp đồng thuê chuyển đổi mua) theo đó, Công ty E cho ông C thuê căn hộ số 19.04, khu nhà số 3A thuộc Dự án The E (Gọi tắt là Căn hộ) và ông C chỉ thanh toán cho Công ty E số tiền 4.681.850.000 đồng, tương đương 50% giá bán Căn hộ và được sử dụng ngay Căn hộ. Sau đó Công ty E sẽ bán Căn hộ này cho ông C theo một số điều kiện được thỏa thuận tại Hợp đồng thuê chuyển đổi mua.

Ngày 16/9/2014, Công ty E bàn giao Căn hộ hoàn thiện cho ông C sử dụng.

Ngày 06/7/2016, căn cứ thỏa thuận tại Hợp đồng thuê chuyển đổi mua, Công ty E và ông C ký hợp đồng mua bán nhà (căn hộ hoàn thiện), theo đó, Công ty E bán Căn hộ cho ông C với diện tích sàn (phương pháp đo tim tường) là 251,6 m^2, và với giá bán không thay đổi là 9.363.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì), như đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê chuyển đổi mua. Cùng ngày 06/7/2016, để phù hợp với Hợp đồng thuê

chuyển đổi mua và Hợp đồng mua bán căn hộ hoàn thiện, Công ty E và ông C ký biên bản bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng thuê chuyển đổi mua (Gọi tắt là BBBGCHTCĐM) và biên bản bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ hoàn thiện (gọi tắt là BBBGCHHT). Tại BBBGCHTCĐM và BBBGCHHT, Công ty E và ông C cùng ghi nhận diện tích tim tường của Căn hộ là 251,6 m^2, diện tích thông thủy của Căn hộ là 229,7 m^2. Cùng ngày 06/7/2016, liên quan đến Căn hộ, Công ty E và ông C có ký thêm hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo mẫu quy định tại Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng (Gọi tắt là Thông tư 03), với mục đích bổ sung hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho ông C (Gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ theo mẫu"). Hợp đồng mua bán căn hộ theo mẫu có ghi rõ diện tích sàn xây dựng (diện tích tim tường) của Căn hộ là 251,6 m^2, diện tích sử dụng (diện tích thông thủy) của Căn hộ là 229,7 m^2, giá bán Căn hộ là 9.363.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì). Ngày 25/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CI 328199 đối với Căn hộ, ghi nhận Căn hộ số 19.04, Tầng 19, Lô 3A, thuộc Cụm chung cư cao tầng The Estella, diện tích sàn 229,7 m^2 (Gọi tắt là Giấy Chứng Nhận).

Ngày 30/11/2017, con trai của ông C là ông L T D có làm đơn khiếu nại đến Công ty E để yêu cầu làm rõ việc Công ty E chào bán Căn hộ theo diện tích tim tường, trong khi Thông tư 03 quy định diện tích căn hộ được tính theo diện tích thông thủy. Sau nhiều lần giải thích trực tiếp, ngày 26/01/2018, Công ty E gửi công văn cho ông D, theo đó, Công ty E giải thích ông C chọn mua Căn hộ khi Căn hộ đã hoàn thiện, và đã nhận bàn giao Căn hộ với sự hài lòng. Việc cơ quan chức năng ghi diện tích thông thủy hay diện tích tim tường trong Giấy chứng nhận không ảnh hưởng đến Căn hộ mà ông C đã mua và sử dụng. Ông C không đồng ý nên đã khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân Quận L, yêu cầu Công ty E thanh toán khoản tiền tổng cộng là 831.344.716 đồng do chênh lệch diện tích Căn hộ, trong đó khoản tiền 815.043.839 đồng là chênh lệch giá mua bán Căn hộ, khoản tiền 16.300.877 đồng là chênh lệch kinh phí bảo trì. Với yêu cầu khởi kiện của ông Chung thì Công ty E không đồng ý và yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông C với các lý do sau:

Ông C lấy 251,6 m^2 trừ (-) 229,7 m^2 để có con số 21,9 m^2 và cho đó là chênh lệch diện tích của Căn hộ. Tuy nhiên, cách tính toán nêu trên không có bất kỳ cơ sở nào, bởi lẽ Công ty E chưa bao giờ thông tin với ông C rằng Căn hộ có diện tích thông thủy là 251,6 m^2. Ông C mua Căn hộ khi nó đã được xây dựng hoàn thiện và được đo đạc diện tích cụ thể. Các văn kiện, hợp đồng mua bán Căn hộ giữa Công ty E và ông C đều ghi nhận: 251,6 m^2 là diện tích xây dựng (diện tích tim tường, diện tích sàn xây dựng) của Căn hộ, còn 229,7 m^2 là diện tích sử dụng (diện tích thông thủy) của Căn hộ. Các diện tích nêu trên là đúng ở thời điểm ông C mua Căn hộ, cũng như tại thời điểm hiện nay. Ông C được nhận Căn hộ ngay sau khi ký Hợp đồng thuê chuyển đổi mua (từ tháng 9/2014) và sử dụng liên tục cho đến nay, không thông báo với Công ty E bất kỳ sự việc nào có thể dẫn đến thay đổi diện tích Căn hộ. Vì vậy, cho rằng diện tích Căn hộ bị chênh lệch là không có cơ sở thực tế.

Việc ông C lấy diện tích xây dựng (diện tích tim tường, diện tích sàn xây dựng) trừ diện tích sử dụng (diện tích thông thủy) để ra con số 21,9 m^2 không nói lên được điều gì và hoàn toàn vô nghĩa. Công ty E bán Căn hộ cho ông C với giá 9.363.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì). Các văn kiện, hợp đồng liên quan giữa Công ty E và ông C đều ghi nhận một cách thống nhất giá bán Căn hộ là 9.363.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì). Giá bán này là giá bán cố định đối với Căn hộ, dù diện tích Căn hộ được ghi nhận theo phương thức đo tim tường hay thông thủy. Như đã trình bày các diện tích của Căn hộ là đúng và không thay đổi, không chênh lệch, nên việc ông C yêu cầu Công ty E thanh toán chênh lệch giá bán Căn hộ và chênh lệch kinh phí bảo trì Căn hộ hoàn toàn không có cơ sở. Dự án The E được hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2012. Năm 2014, ông C đã đến tìm hiểu Dự án The E, xem Căn hộ thực tế, thấy hài lòng và đồng ý mua Căn hộ với giá 9.363.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì). Việc ký Hợp đồng thuê chuyển đổi mua là để tạo điều kiện cho ông Chung được sử dụng Căn hộ, trải nghiệm cuộc sống thực tế trong một căn hộ cao cấp đã hoàn thiện, và hưởng các tiện ích, dịch vụ cao cấp tại Dự án The E, trong khi ông C chưa phải thanh toán hết tiền mua Căn hộ. Hợp đồng thuê chuyển đổi mua cũng trao quyền cho khách hàng được lựa chọn quyền mua nhà vào cuối thời hạn thuê (phụ thuộc vào việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ hoàn thiện và thanh toán tiền mua nhà). Việc hai bên ký hợp đồng mua bán căn hộ hoàn thiện là vì điều đó đã được thỏa thuận tại Hợp đồng thuê chuyển đổi mua, và đó cũng là việc phải làm để hai bên chuyển sang giai đoạn mua bán Căn hộ. Tuy nhiên, Bị đơn đồng thời cũng hiểu rằng các quy định của Thông tư 03 đòi hỏi hợp đồng mua bán Căn hộ phải tuân thủ mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, được ban hành kèm theo Thông tư 03 để có thể được pháp luật công nhận. Đó là lý do Công ty E và ông C phải ký thêm Hợp đồng mua bán căn hộ theo mẫu, mục đích là để tuân thủ quy định và bổ sung hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho ông C. Công ty E cam đoan việc ký kết các hợp đồng nêu trên không nhằm mục đích tạo ra sự không rõ ràng nào nhằm dối gạt ông C để thu lợi. Công ty E cam kết chịu trách nhiệm tuân thủ mọi nghĩa vụ đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê chuyển đổi mua, Hợp đồng mua bán căn hộ hoàn thiện cũng như Hợp đồng mua bán căn hộ theo mẫu. Công ty E khẳng định ông C đã thanh toán đúng giá mua bán mà ông C đồng ý và không chịu bất kỳ thiệt hại nào như ông C trình bày.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Bà T RT- Có ông T D T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà L thống nhất theo các yêu cầu của ông L H C, yêu cầu Công ty E trả cho ông C số tiền 831.000.000đ (Tám trăm ba mươi mốt triệu đồng).

Tại bản án sơ thẩm số 482/2019/DS- ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

"Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Ông L H C về việc buộc Công ty TNHH Liên doanh E trả cho ông C số tiền 831.000.000đồng là giá

trị chênh lệch diện tích căn hộ và phí bảo trì đối với Căn hộ: 19.04 – Khu nhà 3A.

2**.** Án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông L H C là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí, nên trả lại cho ông C tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là: 18.465.000đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0023242 ngày 10 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo luật định.

Ngày 28/11/2019, Ông L H C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm lý do Công ty E đã cố ý chào mời căn hộ với diện tích xây dựng làm cho khách hàng nhầm lẫn diện tich, do việc tích diện tích căn hộ sai dẫn đến việc tính giá mua sai, tính tiền chi phí bảo trì sai, do vậy đề nghị hủy án sơ thẩm để bảo đảm tính khách quan và chính xác.

*. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông V V D xác định nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông L H C, buộc phía bị đơn (Công ty E) phải hoàn trả cho ông C số tiền đã tính sai diện tích căn hộ đã bán và số tiền thu sai phí bảo trì 2%, với tổng số tiền là: 831.000.000đ (Tám trăm ba mươi mốt triệu đồng) do phía bị đơn cố ý cung cấp thông tin sai lệch, thông tin không đầy đủ gây nhầm lẫn cho người tiêu dùng, hành vi của bị đơn đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến người tiêu dùng mà cụ thể trong vụ án này là ông C.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông P và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết là đúng quy định pháp luật, được hai bên cùng đọc và ký tên, việc ông C có bị nhầm lẫn về diện tích hay không là ý chí cá nhân của ông C, không liên quan gì đến Công ty, ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía nguyên đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh bị nhầm lẫn hay bị lừa dối, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng pháp luật; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông L H C trong hạn luật định.

Về nội dung: Nguyên đơn ông L H C khởi kiện và kháng cáo đề nghị Toà án buộc phía bị đơn (Công ty E) phải hoàn trả cho ông L H C số tiền đã tính sai diện tích căn hộ đã bán và số tiền thu sai phí bảo trì 2%, với tổng số tiền là: 831.000.000đ (Tám trăm ba mươi mốt triệu đồng) do phía bị đơn cố ý cung cấp thông tin sai lệch, thông tin không đầy đủ gây nhầm lẫn cho người tiêu dùng.

Căn cứ các Hợp đồng mua bán căn hộ đã được các bên ký kết không thể hiện phía nguyên đơn bị lừa dối hay nhầm lẫn như đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, đối tượng mua bán và giá bán cũng không thay đổi. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh đối với yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy, việc kháng cáo của nguyên đơn ông L H C không có cơ sở để xem xét chấp nhận. Bản án sơ thẩm này Tòa án nhân dân Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tuyên y án sơ thẩm.

XÉT THẤY:

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

Về hình thức: Ngày 18/11/2019, Tòa án nhân dân Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh và tuyên án ngày 22/11/2019 đã ban hành Bản án sơ thẩm số 482/2019/DS-ST ngày 22/11/2019, ngày 28/11/2019 ông L H C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên. Căn cứ Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đơn kháng cáo của ông Chung hợp lệ và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét.

Về nội dung: Ông L H C kháng cáo yêu cầu Toà án buộc phía bị đơn (Công ty E) phải hoàn trả cho ông C số tiền đã tính sai diện tích căn hộ đã bán và số tiền thu sai phí bảo trì 2%, với tổng số tiền là: 831.000.000đ (Tám trăm ba mươi mốt triệu đồng) do phía bị đơn cố ý cung cấp thông tin sai lệch, thông tin không đầy đủ gây nhầm lẫn cho người tiêu dùng.

Căn cứ các Hợp đồng mua bán căn hộ đã được các bên ký kết không thể hiện phía nguyên đơn bị lừa dối hay nhầm lẫn như đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, đối tượng mua bán và giá bán cũng không thay đổi. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh đối với yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy, việc kháng cáo của nguyên đơn ông C không có cơ sở để xem xét chấp nhận. Tòa án nhân dân Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử là có căn cứ pháp luật.

Với những chứng cứ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L H C là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2016.

- Căn cứ vào điểm b Điều 38, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2016.

- Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp yêu cầu kháng cáo của ông Lã Hồng Chung .

1/. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 482/2019/DS- ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- Ông L H C về việc buộc Công ty TNHH Liên doanh E trả cho ông C số tiền 831.000.000 đồng là giá trị chênh lệch diện tích căn hộ và phí bảo trì đối với Căn hộ: 19.04 – Khu nhà 3A"

Những phần quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

3/. Về án phí: Ông L H C thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí được miễn toàn bộ tiền án phí.

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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận L, TP.HCM
- Chi cục THADS Quận L, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; Hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Bích Duyên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
	Hoàng Thị Bích Duyên