

Bản án số: 239/2023/DS-PT
Ngày: 06-3-2023
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 Phạm Hồng Giảng
Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương
Bà Trần Thị Quỳnh Châu.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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 Nguyễn Thị Như Khương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 và 06 tháng 3 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 243/DSPT
ngày 22 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 24-5-2022 của Tòa án
nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 389/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 02
năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Trương Duy L, sinh năm 1959; (có mặt)
- Bà Đặng Ngọc Ng, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: B11-02 Chung cư T, 111B, phường H, quận P, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Ng: Ông Trương Duy L, sinh năm
1959; (có mặt)

Địa chỉ: B11-02 Chung cư T, 111B, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí
Minh (Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2020).

Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại địa ốc Quang Th.

Địa chỉ: Số 111B, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Lưu Thùy A, là nhân viên Công ty, địa chỉ: Số 111B, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 15/02/2023). (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc Ng cùng trình bày:

Ngày 20/3/2012 ông bà và Công ty TNHH ĐTXDTM địa ốc Quang Th (Sau đây gọi tắt là Công ty Quang Th) có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 084/2012/HĐMBQT với nội dung sau: Công ty Quang Th bán cho ông bà căn hộ số B6-lầu 11- Block 2 với số tiền là 975.242.268 đồng; Diện tích đo tim: 63m² 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 Quang Th.

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

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của Công ty Quang Th 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.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Quang Th có người đại diện theo ủy quyền là bà Lưu Thùy A trình bày:

Ngày 20/3/2012, Công ty Quang Thái có ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông L và bà Ng căn hộ số B6-lầu 11- Block 2 thuộc chung cư Quang Th với số tiền là 975.242.268 đồng. Số tiền này không bao gồm lệ phí trước bạ, bản vẽ, phí bảo trì. Ngày 12 tháng 01 năm 2013, ông L và bà Ng 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 Ng ký bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ để tiến hành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L và bà Ng cũng không có ý kiến gì. Tháng 5/2019, ông L và bà Ng 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 Ng 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 vậy ông L, bà Ng 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 diện tích theo diện tích thông thủy, diện tích tim tường và diện tích sàn.

Nay Công ty Quang Th không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 24-5-2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh 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 về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc Ng yêu cầu Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Quang Th phải bồi thường cho ông bà 3,6m² căn hộ số B6-lầu 11- Block 2 thuộc chung cư Quang Th, theo kết quả định giá ngày 14/01/2021 là 32.178.786 đồng/m² x 3,6m² = 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 Ng yêu cầu Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Quang Th 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 Quang Th: 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 Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.792.000 đồng (Năm triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn đồng) nhưng được 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 Ng 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 Quang Th 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.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về phần kháng cáo và thủ tục thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 27/5/2022, nguyên đơn ông Trương Duy L và bà Đặng Ngọc Ng có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 24-5-2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú. Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm không khách quan và trái với quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung vụ án và kháng cáo, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Hợp đồng mua bán thỏa thuận diện tích là 63m² theo cách tính là đo theo tim tường, so với bản vẽ và giấy chứng nhận cùng là cách tính đo theo tim tường, thực tế là 59,4m². Có căn cứ xác định diện tích bị thiếu là 3,6m². Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ và xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng. Việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường diện tích căn hộ bị thiếu là 3,6m² so với Hợp đồng mua bán căn hộ số 084/2012/HĐMBQT ngày 20/3/2012, tính thành tiền theo giá thị trường là 115.844.000 đồng.

[3] Xét tại khoản 1 Điều 1 Hợp đồng mua bán căn hộ số 084/2012/HĐMBQT ngày 20/3/2012, hai bên thỏa thuận quy định về diện tích căn hộ mua bán cụ thể như sau: *“Diện tích đo tim: 63m². Tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ”*.

Thực tế diện tích căn hộ theo Bản vẽ ngày 23/10/2017 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện “*Diện tích tính theo tim tường: 59,4m²*”; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 20/11/2019 ghi “*Diện tích sàn (tim tường): 59,4m²*”.

Có cơ sở xác định, diện tích căn hộ khi hai bên ký hợp đồng thỏa thuận tính từ tim tường là 63m²; diện tích thực tế căn hộ theo Bản vẽ ngày 23/10/2017 và Giấy chứng nhận ngày 20/11/2019 cũng tính từ tim tường là 59,4m², như vậy có chênh lệch thiếu 3,6m² so với hợp đồng.

[4] Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng diện tích theo hợp đồng là diện tích theo kích thước thông thủy nên mới có sự chênh lệch. Xét thấy, Hợp đồng thỏa thuận quy định về diện tích 63m² là diện tích đo tim tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ, tại Bản vẽ và Giấy chứng nhận xác định diện tích đo theo tim tường.

Theo Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009 và Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định về diện tích sàn tính theo kích thước thông thủy hoặc tính từ tim tường chung và tim tường bao.

Theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng quy định về kích thước thông thủy sẽ không tính tường bao, tường ngăn chia giữa các căn hộ.

Hợp đồng mua bán không ghi về diện tích sàn hay kích thước thông thủy như bị đơn trình bày mà ghi rõ ràng cụ thể về diện tích mua bán căn hộ là Diện tích đo tim: 63m² tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ.

Tại Điều 3 Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng quy định đối với hợp đồng ký trước ngày thông tư này thì việc xác định diện tích căn hộ để tính tiền mua bán được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký.

Như vậy diện tích thực tế căn hộ chênh lệch so với hợp đồng được xác định theo cùng cách thức đo là tính từ tim tường, không phải lý do diện tích thông thủy tại hợp đồng như trình bày của bị đơn.

[5] Phần chênh lệch diện tích 3,6m² so với hợp đồng là phần diện tích không có trên thực tế, thuộc trường hợp đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Khi xác lập hợp đồng, bên Công ty là bên đưa ra hợp đồng mẫu, là người biết và phải biết về phần đối tượng là diện tích bị thiếu không thể thực hiện được. Phần giao dịch này tại hợp đồng bị vô hiệu, lỗi thuộc về bên bán là bị đơn tại vụ án nên phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền tương ứng đã nhận của bên mua và bồi thường thiệt hại, theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Cụ thể, phải hoàn trả số tiền theo giá trị của 3,6m² thời điểm giao dịch và bồi thường phần chênh lệch giá trị tăng theo kết quả định giá, bằng số tiền như yêu cầu của nguyên đơn.

[6] Bản án sơ thẩm nhận định công nhận “Diện tích chênh lệch giữa hợp đồng mua bán và Giấy chứng nhận có chênh lệch 3,6m²”, nhưng sơ thẩm lại dựa vào công văn trả lời của Văn phòng Đăng ký đất đai về việc cấp giấy chứng nhận cho người mua để không công nhận diện tích thực tế bị thiếu là không đúng và không có căn cứ. Bởi lẽ, Giấy chứng nhận cấp căn cứ vào bản vẽ, mà diện tích theo bản vẽ và Giấy chứng nhận đều bị thiếu so với diện tích theo hợp đồng, như vậy không thể có sự “phù hợp” như nhận định tại bản án sơ thẩm.

[7] Từ những cơ sở chứng cứ, chứng minh nhận định trên, xét có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 130, 408, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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; 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; Điều 121, 123 Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng 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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 24-5-2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuyên xử:

1. Buộc Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Quang Th phải hoàn trả và bồi thường cho ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc Ng số tiền là 115.844.000 đồng, là giá trị của diện tích 3,6m² của Hợp đồng mua bán căn hộ số B6-lầu 11- Block 2 thuộc chung cư Quang Th).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Quang Th về việc 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.

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Quang Th phải hoàn lại chi phí thẩm định giá cho ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc Ng số tiền là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

- Buộc Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Quang Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.792.000 đồng.

- Trả lại cho ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc Ng 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 AA/2019/0020469 ngày 10/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú).

- Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm do Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại địa ốc Quang Th nộp là 300.000 đồng (theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0070837 ngày 26/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú) được chuyển thu và đối trừ vào tiền án phí phải chịu.

4. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho ông Trương Duy L, bà Đặng Ngọc Ng số tiền tạm ứng 300.000 đồng (theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0035688 ngày 03/06/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã 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 Tân Phú;
- THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Giảng