

Bản án số: **73/2020/KDTM-PT**
Ngày: 19-02-2020
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 Bùi Ngọc Anh**
Các Thẩm phán: **Bà Trương Thị Thảo**
Bà Hà Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: **Bà Trịnh Ngọc Hân**

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông Nguyễn Văn Lân – Kiểm sát viên

Trong ngày 9 tháng 01; ngày 04 và ngày 19 tháng 02 năm 2020, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2019/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 132/2019/KDTM-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6135/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Luật TNHH TL.

Địa chỉ: P.1901 S Center, Số 37 đường T, phường T1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: bà Huỳnh Anh T, sinh năm 1992 (có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH tập đoàn B.

Tên cũ: Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu BM

Địa chỉ: Tầng 2, Tháp M, đường MT, phường M1, quận M2, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Tầng 48, B Tower, Số 2 đường H, phường H1, Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1987. (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1983 – thuộc Công ty luật TNHH L

Địa chỉ: 28 đường 36 phường Q, Quận Q1, TP Hồ Chí Minh (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I- Tóm tắt nội dung vụ án theo bản án sơ thẩm:

1- Nguyên đơn trình bày:

Ngày 29-7-2010 Chi nhánh Công ty TNHH sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu BM (B) nay là Công ty TNHH Tập Đoàn B – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là B) ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/BLand - The M Officetel về việc bán Công ty Luật TNHH TL (gọi tắt là Công ty TL) căn hộ số D-1501 (a-1526), Khu căn hộ cao cấp tại số 91, đường N, Phường N1, quận N2, Thành phố Hồ Chí Minh nay được đánh số lại là 16.2 Lô D, Mã căn hộ: D1502 Chung cư M – 89 đường N, Phường N1, quận N2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo phụ lục 02 của hợp đồng, diện tích của căn hộ là 74,12m² (sai số không quá 1,5%) và giá bán căn hộ là 2.174.775.864 đồng (đã bao gồm VAT); do đó, đơn giá bán là 29.341.283 đồng/m². Ngoài ra, vào ngày nhận bàn giao căn hộ Công ty TL còn phải thanh toán cho Công ty TNHH Tập Đoàn B (Công ty B) một lần toàn bộ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tương đương 2% giá bán căn hộ trước khi tính thuế GTGT là 39.541.379 đồng. Công ty TL đã thanh toán đầy đủ tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì cho Công ty B, tổng cộng là 2.214.317.243 đồng. Theo điều 3.3 của Hợp đồng Công ty B có nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho Công ty TL theo đúng diện tích thỏa thuận nhưng ngày 28-4-2017 Công ty B đã cung cấp cho Công ty TL bản sao bản vẽ căn hộ, thể hiện diện tích căn hộ thực tế khác với hợp đồng cụ thể: Diện tích tim tường là 67,9m² và diện tích thông thủy là 61,1m².

Như vậy, diện tích căn hộ thực tế Công ty B bàn giao cho Công ty TL nhỏ hơn rất nhiều so với diện tích căn hộ theo hợp đồng là 6,22m².

Công ty TL đã nhiều lần gửi thông báo đến Công ty B về sai lệch diện tích căn hộ và yêu cầu Công ty B khắc phục vi phạm này; tuy nhiên, cho đến nay Công ty B vẫn chưa đưa ra được bất kỳ biện pháp khắc phục vi phạm hợp lý nào. Việc Công ty B chậm trễ khắc phục vi phạm nghĩa vụ bàn giao đúng căn hộ theo hợp đồng, đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TL.

Công ty TL khởi kiện buộc Công ty B như sau:

- Hoàn trả cho Công ty TL một phần giá bán căn hộ tương ứng với phần diện tích bị thiếu là 182.502.778 đồng (6,22m² x 29.341.283 đồng/m²);

- Hoàn trả cho Công ty TL một phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tương ứng với phần diện tích bị thiếu là 3.318.232 đồng (39.541.379 đồng : 74,12 x 6,22m²);

- Thanh toán cho Công ty TL tiền lãi phát sinh trên phần tiền mà Công ty B đã thu vượt quá và chưa hoàn lại cho Công ty TL như nêu trên, theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời

gian chậm trả, tính từ ngày 18-8-2011 (ngày bàn giao căn hộ) đến ngày thực tế thanh toán khoản tiền này, tạm tính đến ngày 25-02-2019 là 283.686.742 đồng.

Tại phiên tòa:

- Công ty TL yêu cầu Công ty B hoàn trả một phần giá bán căn hộ tương ứng với phần diện tích bị thiếu là 182.502.778 đồng và một phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tương ứng với phần diện tích bị thiếu là 3.318.232 đồng.

- Công ty TL rút yêu cầu đòi Công ty B trả tiền lãi chậm thanh toán phát sinh trên số tiền phải hoàn lại của phần diện tích bị thiếu và bổ sung yêu cầu đòi Công ty B bồi thường thiệt hại cho Công ty TL khoản tiền tạm tính đến ngày 28/8/2019 là 250.021.957 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty TL.

2- Bị đơn trình bày:

Công ty B có bán Căn hộ số: 16.2 Lô D (Mã căn hộ: D1502) tầng 15 Chung cư M – 89 đường N, Phường N1, quận N2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TL theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/BLand – The M Officetel ngày 29-7-2010. Diện tích căn hộ mua bán theo hợp đồng là 74,12m² (đối với tường chung thì đo tim tường còn tường riêng thì đo phủ bì).

Sau khi nhận được công văn của Công ty TL có ý kiến về diện tích bị sai lệch, Công ty B đã tiến hành kiểm tra lại diện tích của căn hộ, trên Bản vẽ sơ đồ Căn hộ chung cư Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh lập ngày 02-12-2015 thì diện tích căn hộ là 72,21m² (đối với tường chung thì đo tim tường còn tường riêng thì đo phủ bì), diện tích chênh lệch so với hợp đồng mua bán là 1,91m² trừ sai số cho phép 1,11m² (1,5% của 74,12m²) diện tích chênh lệch còn lại 0,8m². Do đó, Công ty B chỉ đồng ý hoàn lại cho Công ty TL số tiền 23.420.212 đồng (29.341.283 đồng /m² x 0,8m²).

II- Nội dung quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

- Buộc Công ty TNHH tập đoàn B hoàn lại cho Công ty Luật TNHH TL các khoản tiền đã thu của 5,11m² diện tích bị thiếu theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/BLand – The M Officetel ngày 29 tháng 07 năm 2010 và Phụ lục 02 gồm: Tiền mua bán căn hộ là 149.933.956 đồng và tiền kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư là 2.726.072 đồng. Tổng cộng là 152.660.028 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu của Công ty Luật TNHH TL đòi Công ty TNHH tập đoàn B trả tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán các khoản tiền của phần diện tích bị thiếu cho Công ty TL.

- Không xét yêu cầu của Công ty Luật TNHH TL đòi Công ty TNHH tập đoàn B bồi thương thiệt hại.

Bản án sơ thẩm cũng đã xác định nghĩa vụ chịu án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

III- Kháng cáo:

1- Đơn kháng cáo đề ngày 12-9-2019 của Công ty Luật TNHH TL:

Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

2- Đơn kháng cáo đề ngày 12-9-2019 của Công ty TNHH tập đoàn B: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

IV- Tại phiên tòa phúc thẩm:

1- Công ty Luật TNHH TL trình bày:

Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định Công ty B vi phạm nghĩa vụ giao nhà và buộc trả một phần tiền đã nhận cho Công ty Luật TL nhưng căn cứ thỏa thuận tại Mục 1 Phụ lục 2 của Hợp đồng để xác định phần diện tích làm căn cứ xác định số tiền phải hoàn trả không bao gồm phần diện tích trong phạm vi sai số cho phép 1,5% (tương đương 1,11 m²). Trên thực tế, mức sai số này được chấp nhận ở mức do các bên tự thỏa thuận, pháp luật không qui định về mức sai số cho phép cụ thể mà thị trường hình thành tập quán thương mại.

Từ ngày 8-4-2014 đến ngày 14-8-2016, việc xử lý sai số được pháp luật cụ thể hóa phù hợp với tập quán tại Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại được ban hành kèm theo Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20-2-2014.

Từ ngày 15-8-2016, Thông tư 03 hết hiệu lực pháp luật và cho đến nay và cho đến nay chưa có qui định nào được ban hành để điều chỉnh.

Vì vậy yêu cầu của Công ty TL là phù hợp với tập quán thương mại. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2- Công ty TNHH tập đoàn B trình bày: Bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm. Công ty B chỉ đồng ý hoàn lại cho Công ty TL số tiền 23.420.212 đồng (29.341.283 đồng /m² x 0,8m²). Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

3- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

1- Việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự thực hiện đúng qui định pháp luật.

2- Về nội dung kháng cáo:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH luật TL và Công ty TNHH tập đoàn B; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 132/2019/KDTM-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Toà án nhân dân Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH luật TL và Công ty TNHH tập đoàn B nộp trong thời hạn qui định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]- Về nội dung kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/BLand – The M Officetel ngày 29-7-2010 ký giữa Công ty TNHH sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu BM (hiện nay đổi tên là Công ty TNHH tập đoàn B) và Công ty luật TNHH TL về việc mua bán căn hộ số D-1501 (a-1526) thuộc Khu căn hộ cao cấp tại số 91, đường N, Phường N1, quận N2, Thành phố Hồ Chí Minh (hiện nay được đánh số là 16.2 Lô D), Mã căn hộ: D1502 Chung cư M – 89 đường N, Phường N1, quận N2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo phụ lục 02 của hợp đồng, diện tích của căn hộ là 74,12m² (với sai số theo tiêu chuẩn xây dựng là cộng trừ 1,5%; giá bán căn hộ là 2.174.775.864 đồng (đã bao gồm VAT); đơn giá bán là 29.341.283 đồng/m². Ngày nhận bàn giao căn hộ Công ty TL còn phải thanh toán cho Công ty B một lần toàn bộ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tương đương 2% giá bán căn hộ trước khi tính thuế GTGT là 39.541.379 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên xác nhận Công ty TL đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty B số tiền 2.174.775.864 đồng và 2% kinh phí bảo trì là 39.541.379 đồng.

Theo bản vẽ căn hộ chung cư do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh lập ngày 02-12-2015 thì diện tích theo tìm tường là 67,9m².

Như vậy, chênh lệch diện tích so với hợp đồng là $6,22m^2$, trừ đi sai số theo thỏa thuận là $1,11m^2$, Công ty B phải hoàn trả cho Công ty TL tiền mua bán của diện tích còn thiếu là 149.933.956 đồng, cụ thể:

$$5,11m^2 \times 29.341.283 \text{ đồng} = 149.933.956 \text{ đồng}.$$

Như vậy, kinh phí bảo trì tương đương $5,11m^2$ là 2.726.072 đồng, Công ty B cũng phải hoàn trả cho Công ty TL.

- Việc Công ty B đã tự tiến hành kiểm tra lại diện tích của căn hộ và xác định diện tích là $72,21m^2$ theo cách đo đối với tường chung thì đo tìm tường còn tường riêng thì đo phủ bì mà không đo theo qui định của cơ quan chức năng là không phù hợp thỏa thuận của các bên tại điều 1 Phụ lục 02: “... *diện tích căn hộ có thể có sự điều chỉnh (tăng hoặc giảm) phụ thuộc vào phương pháp tính diện tích, đo vẽ của cơ quan có thẩm quyền*”. Vì vậy, cách tính này của Công ty B không được chấp nhận.

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/BLand – The M Officetel ký ngày 29-7-2010 giữa Công ty TNHH sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu BM và Công ty luật TNHH TL, các bên tiến hành bàn giao tài sản theo Phụ lục 03 ngày 15-8-2011 nên nguyên đơn yêu cầu được áp dụng Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ban hành kèm theo Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20-02-2014 là không phù hợp.

Công ty TL viện dẫn thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký giữa Công ty CP đầu tư kinh doanh địa ốc HT và ông Nguyễn Văn K; Hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa Công ty CP đầu tư xây dựng TLP và Công ty luật TNHH TL để lập luận thỏa thuận này là tập quán trong trường hợp trong Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/BLand – The M Officetel ngày 29-7-2010 không có các nội dung thỏa thuận này là không phù hợp qui định tại Điều 5 Luật Dân sự về khái niệm tập quán nên không được chấp nhận.

Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận các kháng cáo của đương sự; Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3]- Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Không chấp nhận các kháng cáo của đương sự; Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4]- Về án phí:

4.1- Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên mức án phí đã xác định của bản án sơ thẩm.

4.2- Án phí phúc thẩm: Đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lý do nêu trên;

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

1) Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH luật TL và Công ty TNHH tập đoàn B,

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 132/2019/KDTM-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, cụ thể như sau:

- Buộc Công ty TNHH tập đoàn B hoàn trả cho Công ty Luật TNHH TL các khoản tiền đã thu của 5,11m² diện tích bị thiếu theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 20/BLand – The M Officetel ngày 29 tháng 07 năm 2010 và Phụ lục 02, tổng cộng là 152.660.028 đồng, gồm:

+ Diện tích mua bán căn hộ bị thiếu là 149.933.956 đồng

+ Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 2.726.072 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu của Công ty Luật TNHH TL đòi Công ty TNHH Tập Đoàn B trả tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán các khoản tiền của phần diện tích bị thiếu cho Công ty TL.

- Không xét yêu cầu của Công ty Luật TNHH TL đòi Công ty TNHH tập đoàn B bồi thường thiệt hại.

2) Án phí:

2.1) Án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH tập đoàn B phải chịu án phí là 7.633.000 đồng.

- Công ty Luật TNHH TL phải chịu án phí là 3.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.577.958 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0007249 ngày 19/3/2019 của Chi cục thi hành án Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Luật TNHH TL được nhận lại 8.577.958 đồng.

2.2) Án phí phúc thẩm:

- Công ty Luật TNHH TL phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0005110 ngày 19-9-2019 của Chi cục thi hành án Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Luật TNHH TL được nhận lại 1.000.000 đồng.

- Công ty TNHH tập đoàn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0005106 ngày 18-9-2019 của Chi

cục thi hành án Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH tập đoàn B được nhận lại 1.000.000 đồng.

Việc thi hành án được thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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 và 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Quận 1;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ (Hân).

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

Bùi Ngọc Anh