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: 661/2021/DS-PT
Ngày: 02/ 12/ 2021
Vv Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Ông Uông Văn Tuấn

2. Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 02 tháng 12 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2021/TLPT-DS ngày 05/5/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư)".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân Quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3406/2021/QĐ-PT ngày 05/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 8324/QĐ-PT ngày 29/10/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 8812/QĐ-PT ngày 12/11/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Phạm Thị T.H,** sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ X chung cư B, khu phố 2, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1991 (vắng mặt)

2. Bà Trần Vũ K.H, sinh năm 1986 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 281/66/14 A', B', quận C', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị D - Văn phòng luật sư D thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn: **Công ty TNHH Một thành viên E**

Địa chỉ: Số 301 F, Phường K, Quận M, Thành Phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Thái N - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị T.H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày: Bà Phạm Thị T.H thỏa thuận với Công ty TNHH Một thành viên E về việc mua bán căn hộ số X thuộc Tòa nhà B của Dự án Đầu tư khu nhà ở A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011.

Theo Hợp đồng Số 0110/HĐMB-B sau khi dự án căn hộ B hoàn thành, Bên mua sẽ được nhận 01 căn hộ số X, thuộc tầng 12, số hiệu căn hộ C02, diện tích sàn căn hộ 127,12 m^2; đơn giá: 16.930.955 (Mười sáu triệu chín trăm ba mươi ngàn chín trăm năm mươi lăm) đồng/m^2; Tổng giá trị căn hộ là: 2.414.839.155 (Hai tỷ bốn trăm mười bốn triệu tám trăm ba mươi chín ngàn một trăm năm mươi lăm) đồng; Thời gian bàn giao căn hộ là quý 4 năm 2012; Điều kiện nhận căn hộ là Bên mua phải thanh toán 95% tổng giá trị căn hộ và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản lệ phí, phí theo quy định.

Thực hiện Hợp đồng 0110/HĐMB-B, bà T.H đã thanh toán 95% tổng giá trị căn hộ và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản lệ phí, phí theo quy định đúng thời hạn. Tuy nhiên, đến ngày 14/01/2013, Công ty TNHH Một thành viên E mới tiến hành bàn giao căn hộ X Dự án B cho bà T.H - tức chậm hơn 01 (một) tháng so với thỏa thuận trong hợp đồng. Thế nhưng, khi đến thực hiện thủ tục nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ("Giấy chứng nhận QSH Căn hộ X"), tổng diện tích Căn hộ X Dự án B chỉ còn: 119,6m^2 – đã bị chênh lệch giảm 7,52m^2 (cao hơn tỷ lệ chênh lệch 5%) so với Hợp đồng 0110/HĐMB-B.

Căn cứ Điều 2 Hợp đồng 0110/HĐMB-B các bên thoả thuận rõ: "*Trong trường hợp Bên mua nhận căn hộ có diện tích ... giảm so với diện tích tại Điều 2 Hợp đồng này,... , Bên bán sẽ hoàn trả cho Bên mua số tiền tương ứng với diện tích giảm theo đơn giá trong Hợp đồng*". Mặc dù trên bản vẽ sơ đồ Căn hộ X ngày 06/9/2017, tổng diện tích Căn hộ X Dự án B thực tế chỉ còn: 119,6 m^2 (tỷ lệ giảm cao hơn 5% theo thảo thuận tại Hợp đồng 0110/HĐMB-B). Tuy vậy, để tỏ thiện chí giải quyết vụ việc, chia sẻ rủi ro giữa các bên, bà T.H đồng ý nhận căn hộ theo diện tích thực tế: 119,6 m^2 và yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên E hoàn trả phần diện tích chênh lệch là 7,52 m^2 nhưng phía Công ty TNHH Một thành viên E đã không đồng ý, đồng thời nại ra nhiều lý do không phù hợp thoả thuận tại Hợp đồng 0110/HĐMB-B và quy định pháp luật để từ chối hoàn trả cho Bên mua là bà T.H đối với phần diện tích bị chênh lệch giảm nêu trên.

Việc Công ty TNHH Một thành viên E từ chối hoàn trả cho Bên mua là bà T.H đối với phần diện tích bị chênh lệch giảm nêu là không đúng thoả thuận tại Hợp đồng 0110/HĐMB-B và không phù hợp quy định pháp luật, gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.H.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình bà T.H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

1. Buộc Công ty TNHH Một thành viên E thanh toán cho bà T.H số tiền thiệt hại do diện tích thực tế Căn hộ X Dự án B nhỏ hơn so với diện tích thỏa thuận ghi trong Hợp đồng 0110/HĐMB-B: Diện tích Căn hộ X ghi trong Hợp đồng 0110/HĐMB-B là 127,12 m^2; diện tích thực tế là 119,6 m^2 < (nhỏ hơn) 7,52 m^2 so với diện tích ghi tại Hợp đồng; Căn cứ đơn giá quy định tại Hợp đồng 0110/HĐMB-B là 16.930.955 (Mười sáu triệu chín trăm ba mươi ngàn chín trăm năm mươi lăm) đồng/m^2, số tiền bà T.H đã bị thiệt hại là: 7,52 m^2 x 16.930.955 đồng/m^2 = 127.320.782 (Một trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi ngàn bảy trăm tám mươi hai) đồng + 12.732.078 (Mười hai triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn bảy trăm tám mươi hai) đồng (10% thuế VAT) = 140.052.860 (Một trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi hai ngàn tám trăm sáu mươi) đồng.

2. Buộc Công ty TNHH Một thành viên E thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ X Dự án B theo quy định.

Bị đơn trình bày: Ngày 15/10/2011, Công ty TNHH Một thành viên E và bà Phạm Thị T.H đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 0110/HĐMB-B. Ngày 14/01/2013 Công ty TNHH Một thành viên E lập Biên bản bàn giao căn hộ X cho bà Phạm Thị T.H theo đúng diện tích và bản vẽ mô tả căn hộ tại Hợp đồng mua bán nhà ở số 0110/HĐMB-B. Ngày 08/07/2019, Công ty TNHH Một thành viên E lập Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với bà Phạm Thị T.H. Ngày 26/07/2019, Văn phòng đăng ký đất đai (Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) có phiếu tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận số 011123/BN-VPĐK với bà Phạm Thị T.H.

Nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011 thể hiện: Điều 2: Công ty TNHH Một thành viên E (bên bán nhà ở) và bà Phạm Thi Thu Hà (bên mua nhà ở) thỏa thuận Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua 1 (một) căn hộ thuộc tòa nhà B của Dự án đầu tư Khu nhà ở A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với những đặc điểm dưới đây:.. Số hiệu Căn hộ: C02, Diện tich sàn Căn hộ: 127.12m^2 Vị trí: lô A,D,E tại Dự án đầu tư Khu nhà ở A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ...Diện tích sàn căn hộ được ghi rõ trong bản vẽ kèm theo. Diện tích này được tính theo kích thước tính từ tim tường đối với phần căn hộ tiếp giáp với diện tích chung (hành lang, hộp kỹ thuật…) và các căn hộ kế cận. Diện tích khác tính phủ bì. Đây là diện tích Bên mua thực nhận, tuy nhiên diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ được ghi theo quy định của pháp luật. Và tại phụ lục Sơ đồ vị trí Căn hộ C2 diện tích là 127.12 m^2 . Giá bán Căn hộ: 127.12m^2 x 16.930.955 đồng/m^2= 2.414.839.155 đồng

Như vậy, hai bên đã tự thỏa thuận diện tích sàn căn hộ bao gồm phần diện tích có trong căn hộ (cột, hộp ghen), mặt khác, mọi thông số, cách tính diện tích đều được thể hiện công khai, minh bạch tại Hợp đồng mua bán, bản vẽ căn hộ

đính kèm, biên bản bàn giao căn hộ và Bên mua cũng đã đồng ý, ký tên đầy đủ vào Hợp đồng mua bán, biên bản bàn giao nhà, bản vẽ sơ đồ căn hộ.

Hợp đồng mua bán nhà ở số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011 được ký kết đúng pháp luật, có hiệu lực thi hành căn cứ theo quy định tại các Điều 389, 405 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 2 Điều 21 Thông tư 16/2010/BXD hướng dẫn Nghị định 71/2010/NĐ-CP về Luật nhà ở và khoản 9 Điều 63 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 2005.

Công ty TNHH Một thành viên E đã tiến hành bàn giao căn hộ đúng như mô tả trong Hợp đồng. Theo văn bản số 158/BXD-QLN ngày 24.7.2018 của Bộ xây dựng trả lời về một trường hợp tương tự, khi thỏa thuận việc mua bán là thực hiện theo các quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng. Việc người mua căn hộ chung cư yêu cầu chủ đầu tư hoàn trả lại giá trị diện tích tường bao quanh, hộp kỹ thuật, cột chịu lực…là không có cơ sở. Nay bà Phạm Thị T.H khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên E phải trả lại cho bà số tiền 140.052.860đ (một trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi hai nghìn tám trăm sáu mươi đồng) do diện tích căn hộ được giao nhỏ hơn so với diện tích thỏa thuận ghi trong Hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ X theo quy định, Công ty không đồng ý.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ X chưa được Văn phòng đăng ký đất đai TpHCM cấp. Khi nào có, Công ty sẽ thông báo cho bà T.H biết để bà thanh toán số tiền còn lại theo Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ X ngày 08/07/2019 và Công ty sẽ cùng với bà T.H lên Văn phòng đăng ký đất đai TpHCM nhận Giấy chứng nhận. Do đó, Công ty TNHH Một thành viên E không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.H.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" của Toà án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.H về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E phải thanh toán số tiền thiệt hại do diện tích thực tế của căn hộ X dự án B nhỏ hơn so với diện tích thoả thuận ghi trong Hợp đồng số 0110/HĐMB-B.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phạm Thị T.H Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ X dự án B cho Bà Phạm Thị T.H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị T.H được miễn tiền án phí.

Ngày 20 tháng 01 năm 2021 nguyên đơn bà Phạm Thị T.H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Phạm Thị T.H có người đại diện theo ủy quyền bà Trần Vũ K.H trình bày: Yêu cầu sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vì:

1. Theo nội dung Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 0110/HĐMB- B, phụ lục Sơ đồ vị trí Căn hộ C03 (kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011) và bản vẽ ngày 06/9/2017 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc Khánh An thì diện tích căn hộ là 127.80m^2 tính theo tim tường chung phủ bì tường riêng là không đúng theo qui định tại Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng. Theo qui định của Thông tư này thì diện tích căn hộ phải tính theo diện tích thông thủy 119.6m^2 hoặc diện tích theo tim tường 124.0m^2. Điều 2 của Hợp đồng số 0110/HĐMB-B đã được ký theo hợp đồng mẫu, có nội dung soạn sẵn gây thiệt hại quyền lợi cho bà T.H nên không phát sinh hiệu lực theo qui định tại Điều 407 Bộ luật dân sự 2005. Bản án sơ thẩm nhận định Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E đã bàn giao cho Bà Phạm Thị T.H căn hộ có diện tích 127.80 m^2 là lớn hơn diện tích 119,6m^2 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.H là không có cơ sở.

Căn cứ qui định pháp luật hiện hành theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng thì diện tích căn hộ được tính theo diện tích thông thủy và diện tích sử dụng căn hộ không bao gồm diện tích ban công, lô ga (nếu có). Do vậy, đề nghị chấp nhận phần diện tích 119,6m^2 là diện tích thông thủy.

2. Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011 thì hai bên đã tự thỏa thuận diện tích sàn căn hộ bao gồm phần diện tích có trong căn hộ (cột, hộp, gen). Căn cứ khoản 3 Điều 70 Luật nhà ở 2005 và khoản 2 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 thì sở hữu chung sẽ bao gồm: Khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ. Do đó, việc tính phần hộp gen là sở hữu riêng là trái qui định của pháp luật.

3. Tại biên bản đối chiếu công nợ ngày 03/6/2019 của bà T.H và Công ty đã xác định rõ diện tích bàn giao cho bà T.H theo thông thủy là 119,6m^2 là đã bị chênh lệch giảm 7,52m^2 (cao hơn tỷ lệ chênh lệch 5%) so với Hợp đồng số 0110/HĐMB-B. ngày 15/10/2011. Căn cứ đơn giá quy định tại Hợp đồng 0110/HĐMB-B là 16.930.955 (Mười sáu triệu chín trăm ba mươi ngàn chín trăm năm mươi lăm) đồng/m^2, số tiền bà T.H đã bị thiệt hại là: 7,52 m^2 x 16.930.955 đồng/m^2 = 127.320.782 (Một trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi ngàn bảy trăm tám mươi hai) đồng + 12.732.078 (Mười hai triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn bảy trăm tám mươi hai) đồng (10% thuế VAT) = 140.052.860 (Một trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi hai ngàn tám trăm sáu mươi) đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả lại cho bà T.H khoản tiền này và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được khấu trừ lại 5% để được nhận sổ.

Ngoài ra, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét lại phần giá bán tính theo m^2 của căn hộ vì theo biên bản đối chiếu công nợ tháng 4/2019 giữa Công ty và bà T.H thì không phù hợp giá bán trong hợp đồng.

Phía nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố là Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ số D27-12A-05(D27-15-C02) Đường Đ 115 Khu dân cư A-Công ty DVCI, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để xác định số diện tích căn hộ được công nhận trên Giấy chứng nhận.

Công ty TNHH Một thành viên E có ông Trần Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.H. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Phạm Thái N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH Một thành viên E trình bày:

1. Theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011 và phụ lục Sơ đồ vị trí Căn hộ C03 kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ thì căn hộ số X thể hiện các số đo diện tích gồm: Diện tích thông thủy 119,6m^2. Diện tích theo tim tường: 124.0 m^2. Diện tích theo tim tường chung phủ bì tường riêng: 127,12 m^2. Nguyên đơn chọn số đo diện tích nhỏ nhất là 119,6 m^2 là diện tích thông thủy và yêu cầu hoàn trả lại tiền bằng giá trị diện tích tường bao quanh, hộp kỹ thuật, cột chịu lực (nằm trong căn hộ) 7,52m^2 là không có cơ sở vì tại Điều 2, 3 của hợp đồng các bên đã thỏa thuận rõ diện tích thực nhận là 127,12m^2, còn diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được tính theo qui định của pháp luật. Hai bên đã tự thỏa thuận diện tích sàn căn hộ là diện tích thực nhận bao gồm phần diện tích cột, hộp, gen có trong căn hộ. Quá trình thực hiện hợp đồng ngày 14/01/2013 hai bên đã ký biên bản bàn giao căn hộ X, Công ty TNHH MTV E đã bàn giao căn hộ đúng như mô tả trong hợp đồng. Mọi thông số, cách tính diện tích đều được thể hiện công khai, minh bạch tại Hợp đồng mua bán nhà, bản vẽ căn hộ đính kèm, biên bản bàn giao căn hộ và bên mua cũng đã đồng ý, ký tên đầy đủ vào các văn bản nêu trên. Khi nhận căn hộ nguyên đơn đã không thắc mắc, khiếu nại về diện tích căn hộ.

2. Đối chiếu qui định của pháp luật: Hợp đồng mua bán nhà số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011 được ký kết đúng pháp luật, có hiệu lực thi hành căn cứ theo qui định tại các Điều 389, 406 Bộ luật dân sự 2005, khoản 2 Điều 21 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 hướng dẫn Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 về luật nhà ở và khoản 9 Điều 63 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ qui định chi tiết về Luật nhà ở 2005.

Cụ thể: Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội, tại Khoản 4 Điều 128 quy định Điều khoản chuyển tiếp " *Đối với trường hợp ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực mà các bên thỏa thuận về thời hạn bảo hành nhà ở, diện tích*

mua bán, thuê mua nhà ở khác với quy định của Luật này thì các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký hoặc thỏa thuận lại theo quy định của Luật này." Theo Điều 3, Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 02/01/2014 của Bộ xây dựng về Điều khoản thi hành: "*Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 08.4.2014; Trường hợp các bên đã ký hợp đồng mua bán căn hộ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì việc xác định diện tích căn hộ để tính tiền mua bán được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã ký kết"*. Theo công văn 158/BXD-QLN ngày 24/7/2018 của Bộ xây dựng gởi Tòa án nhân dân Tỉnh Nghệ An trả lời về vụ án tương tự thì việc diện tích sàn căn hộ theo một trong hai phương pháp nêu tại TT16/2010/TT-BXD đều không gây thiệt hại cho người mua căn hộ, cũng như mang thêm lợi nhuận cho bên bán vì tổng giá bán căn hộ hai trường hợp này đều như nhau.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ D27-12A- C02 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty đã thông báo cho bà Phạm Thị T.H biết và yêu cầu bà thanh toán số tiền còn lại theo Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ D27- 12A- C02, sau đó công ty cùng với bà T.H lên Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh nhận Giấy chứng nhận nhưng bà vẫn chưa thực hiện.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm công bố kết quả thu thập giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ X Dự án B của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cho các bên đương sự. *(Đã được Tòa án thu thập theo đơn yêu cầu của bà Trần Vũ K.H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị T.H).*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về hình thức: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về thời hạn kháng cáo: Bà T.H kháng cáo trong hạn luật định nên căn cứ điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- Về nội dung kháng cáo: Phần diện tích căn hộ bà Phạm Thị T.H được Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E giao là diện tích tính theo tim tường chung, phủ bì tường riêng, phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và có diện tích 127,8m^2 nên đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo phần này của bà T.H.

Đối với yêu cầu Buộc Công ty TNHH Một thành viên E thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ X Dự án B: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E đã hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ X cho Bà Phạm Thị T.H và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Khi nào bà T.H thanh toán xong số tiền 5% còn lại theo Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ X và cùng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh nhận Giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư của nguyên đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét lại giá bán tính theo mét vuông (m^2) của căn hộ vì theo biên bản đối chiếu công nợ tháng 4/2019 giữa Công ty và bà T.H thì không phù hợp giá bán trong hợp đồng. Yêu cầu này vượt quá đơn khởi kiện và kháng cáo của bà T.H nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Do các kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo 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] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Phạm Thị T.H khởi kiện tranh chấp về Hợp đồng mua bán nhà đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E về việc về việc mua bán căn hộ số X thuộc Toà nhà B của Dự án Đầu tư khu nhà ở A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tại phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự. Nguyên đơn chọn nơi thực hiện hợp đồng tại Quận C để khởi kiện, nên Tòa án nhân dân Quận C giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3, Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Quận C đưa vụ án ra xét xử ngày 11/01/2021, ngày 20/01/2021 bà T.H có đơn kháng cáo. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, việc kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T.H trong hạn luật định.

[1.3] Về phạm vi kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm luật sư của nguyên đơn trình bày phía bà T.H bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét lại phần đơn giá bán tính theo mét vuông (m^2) của căn hộ vì theo biên bản đối chiếu công nợ tháng 4/2019 giữa Công ty và bà T.H thì không phù hợp theo giá bán trong hợp đồng.

Xét, theo đơn khởi kiện đề ngày 21/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Bà T.H chỉ khởi kiện yêu cầu Công ty Công Ích Quận M về số đo diện tích căn hộ thực tế, không kiện về giá bán tính theo m^2 của căn hộ. Bản án Dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân Quận C đã tuyên xử trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong nội dung đơn kháng cáo ngày 20/1/2021 bà T.H kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Do đó, việc bổ sung yêu cầu kháng cáo của nguyên

đơn là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện và kháng cáo ban đầu theo qui định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.4] Về thu thập chứng cứ: Ngày 18/5/2021, phía nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ số D27-12A-05(D27-15-C02) Đường Đ115 Khu dân cư A - Công ty DVCI 4, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ theo đơn yêu cầu bà Trần Vũ K.H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị T.H.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị T.H yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E phải thanh toán số tiền thiệt hại do diện tích thực tế của căn hộ X dự án B nhỏ hơn so với diện tích thoả thuận ghi trong Hợp đồng số 0110/HĐMB-B.

[2.1.1] *Về giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán căn hộ số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011 (gọi tắt là "Hợp đồng"):*

Ngày 15/10/2011, giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E (gọi tắt là "Công ty") và bà Phạm Thị T.H đã tiến hành giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 0110/HĐMB-B, kèm theo 05 phụ lục hợp đồng. Trong nội dung Hợp đồng các bên thỏa thuận nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng. Theo đó, Điều 6 Quyền mục 6.2.13 e ghi nhận: "*Bên mua hiểu và xác nhận rằng bên bán đã ký kết hợp đồng này dựa trên những cam đoan và bảo đảm của bên mua"*. Căn cứ Điều 389, 406 Bộ luật dân sự 2005, có cơ sở xác định rằng Hợp đồng số 0110/HĐMB-B đã đảm bảo về mặt hình thức và nội dung phù hợp theo quy định của pháp luật. Đồng thời, khi các bên tham gia vào giao dịch dựa trên tinh thần thiện chí và tự nguyện nên giữa các bên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Quan điểm nguyên đơn cho rằng Hợp đồng số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011 đã được ký theo hợp đồng mẫu, có nội dung soạn sẵn gây thiệt hại quyền lợi cho bà T.H nên không phát sinh hiệu lực pháp luật là không có cơ sở bởi lẽ bà T.H tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép hay lừa dối.

[2.1.2] *Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng, xét thấy*:

Tại Điều 2 của Hợp đồng các bên đã thỏa thuận: Công ty bán cho bà T.H căn hộ D27-15-C02, số hiệu C02 có diện tích sàn là 127.12m^2. Diện tích sàn căn hộ được ghi rõ trong bản vẽ kèm theo. Diện tích sàn được tính theo kích thước tính từ tim tường đối với phần căn hộ tiếp giáp với diện tích chung (hành lang, hộp kỹ thuật…) và các căn hộ kế cận. Diện tích khác tính phủ bì. Đây là diện tích Bên mua thực nhận. Tuy nhiên, Thông tư số 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở. Điều 3: Giá bán căn hộ. Diện tích: 127.12m^2 (Diện tích này được tính theo diện tích Bên mua thực nhận, nhưng diện tích được công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được tính theo quy định của pháp luật).

Theo phụ lục sơ đồ vị trí căn hộ thì diện tích căn hộ là 127,12m^2 và bản vẽ ngày 06/9/2017 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc Khánh An lập có sự kiểm tra đồng ý của bà Phạm Thị T.H (để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận) đã thể hiện diện tích sàn sử dụng tính theo Diện tích thông thủy là 119.6m^2, theo diện tích theo tim tường là 124.0m^2 và diện tích theo tim tường chung phủ bì tường riêng là 127.8m^2.

Theo Biên bản đối chiếu công nợ giữa bà T.H và Công ty ngày 11/01/2013 thể hiện nội dung: Diện tích sàn 127,12m^2. Giá trị hợp đồng 2.414.839.155 đồng. Tổng số tiền khách đã nộp: 2.296.464.749 đồng # 95% giá trị hợp đồng là hoàn toàn phù hợp theo thỏa thuận của Hợp đồng số 0110/HĐMB-B. Đồng thời, tại Biên bản bàn giao căn hộ ngày 14/01/2013 giữa Công ty và bà Phạm Thị T.H có chữ ký xác nhận của bà T.H và lời khai xác nhận của các bên tại phiên tòa thì "*1…Bên bán đã bàn giao căn hộ số X, tầng 0 thuộc tòa nhà B của Dự án đầu tư khu nhà ở A, Quận C Tọa lạc tại Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với các chi tiết sau: Diện tích căn hộ: 127,12m^2. 2. Sau khi kiểm tra toàn bộ căn hộ Bên mua xác nhận rằng căn hộ đã được bàn giao theo đúng hợp đồng đã ký kết và đồng ý nhận căn hộ*".

Từ phân tích trên, có cơ sở xác định Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E và bà Phạm Thị T.H đã tuân thủ và thực hiện đúng các nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Khi nhận bàn giao căn hộ, bà T.H không có thắc mắc hay khiếu nại về diện tích căn hộ và các bên cũng đã thanh lý xong hợp đồng. Quan điểm phía nguyên đơn cho rằng Công ty đã bàn giao căn hộ có diện tích nhỏ hơn so với diện tích thoả thuận ghi trong Hợp đồng số 0110/HĐMB-B là 119.6m^2 nhỏ hơn 7.52m^2 là không có căn cứ.

[2.1.3] Quan điểm phía nguyên đơn cho rằng cách tính diện tích căn hộ của Công ty là không phù hợp theo qui định tại Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/2/2014 và Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ xây dựng. Cụ thể là diện tích sàn xây dựng được tính theo diện tích thông thủy là 119,6m^2. Đơn giá quy định tại Hợp đồng số 0110/HĐMB-B là 16.930.955 đồng/m^2, số tiền bà T.H đã bị thiệt hại là 140.052.860 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo qui định tại Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 02/01/2014 của Bộ xây dựng về Điều khoản thi hành: 1.*Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 08.4.2014; Trường hợp các bên đã ký hợp đồng mua bán căn hộ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì việc xác định diện tích căn hộ để tính tiền mua bán được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã ký kết";* và Thông tư số 19/2016/TT-BXD qui định diện tích căn hộ được tính theo diện tích thông thủy và diện tích sử dụng căn hộ không bao gồm diện tích ban công, lôga nếu có…không được áp dụng trong trường hợp này. Bởi lẽ, các bên đã thực hiện ký hợp đồng mua bán căn hộ vào năm 2011, thời điểm này trước ngày Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 có hiệu lực thi hành.

Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, kể từ ngày 14/01/2013 (thời điểm nhận bàn giao và sử dụng căn hộ) thì giữa bà Phạm Thị T.H và Công ty không có thỏa thuận lại về cách tính diện tích căn hộ theo hợp đồng năm 2011. Đến

năm 2019, các bên ký lại Biên bản đối chiếu công nợ ngày 03/6/2019 và Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08/7/2019.

Xét, theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 03/6/2019 thì các bên cùng thống nhất ghi lại phần diện tích căn hộ là 119,60 m^2 với giá trị hợp đồng là 2.414.839.155 đồng. Giá này vẫn giữ nguyên không thay đổi so với thỏa thuận tại Hợp đồng ngày 15/10/2011 và Biên bản đối chiếu công nợ ngày 11/01/2013. Do vậy, các bên đã thỏa thuận lại việc ghi theo diện tích thông thủy dựa trên sự tự nguyện của bà T.H và phù hợp theo qui định của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội, tại Khoản 4 Điều 128 quy định Điều khoản chuyển tiếp "*Đối với trường hợp ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực mà các bên thỏa thuận về thời hạn bảo hành nhà ở, diện tích mua bán, thuê mua nhà ở khác với quy định của Luật này thì các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký hoặc thỏa thuận lại theo quy định của Luật này*". Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CP 611960 số vào sổ CS 54315/DA ngày 02/12/2020 của Sở Tài nguyên và môi trườngThành phố Hồ Chí Minh thì việc xác định diện tích sàn (thông thủy) là 119,6m^2 là phù hợp qui định của Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ xây dựng và không trái với thỏa thuận theo Điều 2 của hợp đồng là "*diện tích được công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được tính theo quy định của pháp luật*".

Theo thỏa thuận tại Điều II của Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08/7/2019, bà T.H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 118.374.406 đồng khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty và tại Điều III đã ghi nhận "*Biên bản thanh lý là cơ sở chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 110 ngày 15/10/2021, có hiệu lực sau khi bên B thanh toán cho bên A số tiền còn lại nêu trên và nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*". Do vậy, có căn cứ để xác định bà T.H chỉ còn nghĩa vụ đóng số tiền còn lại và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được quy định trong Hợp đồng số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2021.

[2.1.4] Quan điểm của bà T.H cho rằng việc bị đơn giao căn hộ có diện tích 119,6m^2 là nhỏ hơn thỏa thuận của hợp đồng 127,12m^2 là không phù hợp qui định của Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo qui định Luật nhà ở 2005, Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ, Thông tư 16/2010/TT-BXD Bộ xây dựng thì chủ đầu tư và người mua (nếu có nhu cầu) có thể thỏa thuận việc bán cho người mua phần sở hữu riêng của nhà chung cư. Phần sở hữu riêng của nhà chung cư được qui định tại khoản 2 Điều 70 Luật nhà ở năm 2005, Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP Chính phủ, phần sở hữu riêng này được ghi rõ trong hợp đồng mua bán. Phần sở hữu riêng của căn hộ nhà chung cư gồm: "*1. Phần diện tích trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với diện tích căn hộ đó; 2. Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ.*"

Chính vì vậy, chủ đầu tư và người mua (nếu có nhu cầu) sẽ thỏa thuận về việc bán cho người mua phần sở hữu riêng của nhà chung cư. Toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư bao gồm cả phần sở hữu riêng của căn hộ và phần sở hữu chung (gồm phần móng, khung, cột, tường chịu lực, phần căn hộ, hành lang, cầu thang, thang máy, mái, thiết bị…) đều được tính vào phần giá bán căn hộ và các phần sở hữu riêng (nếu có). Việc mua bán căn hộ nhà chung cư là thỏa thuận dân sự giữa các bên trên cơ sở qui định của pháp luật. Việc diện tích sàn căn hộ theo các phương pháp tính khác nhau theo tim tường hay thông thủy đều không gây thiệt hại cho người mua căn hộ vì nếu tính diện tích sàn căn hộ theo cách tính theo tim tường chung, phủ bì tường riêng thì một m^2 sàn căn hộ sẽ tăng lên nhưng tổng giá bán căn hộ này là như nhau. Do đó, dù tính theo cách nào thì bà Phạm Thị T.H cũng không bị thiệt hại về quyền lợi, lợi ích và phù hợp theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà số 0110/HĐMB-B.

[2.2] Về yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị T.H buộc Công ty TNHH Một thành viên E thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ X dự án B: Theo quy định tại mục 5.2.6 Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011 quy định: Bên bán có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bên mua căn hộ và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến căn hộ cho bên mua theo đúng quy định của pháp luật. Tại Điều II của Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 8/7/2019 cũng ghi nhận "*Số tiền còn lại: 118.374.406 đồng, Bên B thanh toán cho bên A khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất*".

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E đã hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ X cho bà Phạm Thị T.H và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Khi nào bà T.H thanh toán xong số tiền 5% còn lại theo Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ X và cùng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh nhận Giấy chứng nhận.

Từ những nhận định trên và thống nhất theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Phạm Thị T.H là không có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Tại mục 1 quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên: "*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.H về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E phải thanh toán số tiền thiệt hại do diện tích thực tế của căn hộ X dự án B nhỏ hơn so với diện tích thoả thuận ghi trong Hợp đồng số 0110/HĐMB-B*." là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm cần tuyên chi tiết hơn về số tiền mà nguyên đơn đã yêu cầu trong đơn khởi kiện nhưng không được Tòa án chấp nhận là 140.052.860 (Một trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi hai ngàn tám trăm sáu mươi) đồng tương đương 7,52 m^2 phần diện tích căn hộ.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Phạm Thị T.H có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp miễn án phí nên cấp sơ thẩm miễn án phí cho bà T.H là đúng theo quy định của Pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm**:** Do sửa một phần nội dung tuyên của bản án sơ thẩm nên bà T.H không 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 Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T.H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.H về việc yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên E thanh toán cho bà T.H số tiền thiệt hại 140.052.860 (Một trăm bốn mươi triệu không trăm năm mươi hai ngàn tám trăm sáu mươi) đồng do diện tích thực tế Căn hộ X Dự án B nhỏ hơn 7,52m^2 so với diện tích thỏa thuận ghi trong Hợp đồng 0110/HĐMB-B ngày 15/10/2011.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị T.H buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên E giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ X dự án B cho Bà Phạm Thị T.H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm bà Phạm Thị T.H không phải nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận C;

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

- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Đặng Huyền Phương