

Bản án số: 183/2021/KDTM- PT.

Ngày 16/11/2021.

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán  
căn hộ chung cư.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* ông Hoàng Ngọc Thành

*Các Thẩm phán:* bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh và bà Ngô Tuyết Băng.

*Thư ký phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Thu Huyền- Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội:* bà Nguyễn Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 144/2021/KTPT ngày 11/10/2021 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 29/2021/KDTM- ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 603/2021/QĐXX- PT ngày 08/11/2021, giữa:

*Nguyên đơn:* **Công ty TNHH đầu tư công nghệ và thiết bị VT**

Trụ sở: ..... TP Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Phương C- Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Ngọc D (sinh năm 1979, địa chỉ tại số 12, ....TP Hà Nội, theo Giấy ủy quyền ngày 04/9/2020) (ông D có mặt tại phiên tòa).

*Bị đơn:* **Công ty cổ phần HB**

Trụ sở: .... TP Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Thạch Tuấn D- Phó tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn H (trưởng ban quản lý tòa nhà của Công ty HB, ông D và ông H có mặt tại phiên tòa).

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa:*

1. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1936;
2. Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1946;
3. Anh Nguyễn Xuân H, sinh năm 1979;
4. Chị Nguyễn Hải Y, sinh năm 1984;

5. Cháu Nguyễn Xuân T, sinh năm 2010;

6. Cháu Nguyễn Xuân Minh T, sinh năm 2013;

Cùng trú tại: ...TP Hà Nội (cháu T và cháu T do bố mẹ là Nguyễn Xuân H và Nguyễn Hải Y làm đại diện).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH đầu tư công nghệ và thiết bị VT do người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 19/04/2016, Công ty TNHH đầu tư công nghệ và thiết bị VT (sau đây gọi là nguyên đơn) và Công ty cổ phần HB (sau đây gọi là bị đơn) ký Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số C0605/HĐMB/HB để mua căn hộ chung cư số .... TP Hà Nội với diện tích sử dụng ghi trong hợp đồng là 125,8 m<sup>2</sup>. Dự kiến hoàn thành việc xây dựng là năm 2017.

Ngày 15/8/2017, đại diện nguyên đơn đến căn hộ C0605 để nhận bàn giao và đã được ký Biên bản bàn giao căn hộ số C0605/BBBG/HB theo mẫu được điền sẵn mà không được trực tiếp tiến hành đo đạc, không được giải thích về phương pháp đo đạc, chỉ dùng mắt thường để xem xét.

Tại biên bản này, ghi nhận diện tích căn hộ bị thiếu hụt 1 m<sup>2</sup>. Sau khi nhận bàn giao thực tế, nhận thấy rằng diện tích sử dụng thực tế căn hộ C0605 không đúng như số liệu được điền sẵn của bị đơn nên nguyên đơn quyết định thuê Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và BĐ (là Công ty có chức năng chuyên đo vẽ trong xây dựng) để tiến hành đo đạc lại diện tích căn hộ.

Ngày 21/8/2017, có kết quả đo đạc thực tế tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 9449-2017/HSKT thì căn hộ C0605 có diện tích sử dụng thực tế chỉ là 120,3 m<sup>2</sup> tức là thiếu hụt so với diện tích sử dụng căn hộ trong hợp đồng là 5,5 m<sup>2</sup>, chênh lệch 4,5833% so với diện tích ghi trong hợp đồng.

Căn cứ vào điểm (ii) mục b khoản 4 Điều 3 hợp đồng mua bán số C0605/HĐMB/HB thì diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn diện tích sử dụng căn hộ thực tế ghi trong hợp đồng, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được khấu trừ vào đợt thanh toán cuối của Bên B theo quy định của hợp đồng này.

Căn cứ kết quả đo đạc thực tế tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 9449-2017/HSKT của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ nêu trên, nguyên đơn đã có thông báo vào ngày 22/08/2017 về việc thiếu hụt diện tích và yêu cầu bị đơn áp dụng điểm a khoản 4 điều 3 để khấu trừ tiền đợt cuối. Thông báo này đã được bị đơn tiếp nhận ngày 23/08/2017 tại địa chỉ 203 Nguyễn Huy T.

Tuy nhiên, vào ngày 24/8/2020, nguyên đơn lại nhận được Thông báo số C0605/TBTT2/HB đề ngày 20/08/2020 từ bị đơn về việc thông báo thanh toán khoản

tiền đợt cuối lần 2 với nội dung là áp dụng tính lãi phạt chậm thanh toán khoản tiền đợt cuối với lãi suất 150% nhưng chưa có bất kỳ một buổi đối thoại làm việc trực tiếp nào trong khi nguyên đơn đã rất nhiều lần gửi văn bản yêu cầu.

Việc bị đơn không tiến hành trả lời bằng văn bản, cử đại diện gặp gỡ làm việc để trả lời nội dung về thiếu hụt diện tích căn hộ như vậy đã vi phạm các nghĩa vụ trong Hợp đồng, điều đó thể hiện sự thiếu trách nhiệm với khách hàng.

Vì vậy nguyên đơn đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết là buộc bị đơn phải điều chỉnh lại tổng giá trị hợp đồng mua bán căn hộ số C0605/HĐMB/HB ngày 19/4/2016 được ký kết giữa hai bên. Cụ thể là tổng giá bán theo Hợp đồng là 5.211.664.544 đồng (diện tích sử dụng theo hợp đồng là 125,8 m<sup>2</sup>). Dựa theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ (do nguyên đơn thuê đo) thì diện tích sử dụng thực tế là 120,3 m<sup>2</sup>. Theo đó tổng giá bán giảm xuống là 4.981.951.939. Như vậy số tiền chênh lệch giảm là 229.712.605 đồng. Số tiền đợt cuối nguyên đơn phải nộp cho bị đơn (5% giá bán căn hộ còn lại và thuế giá trị gia tăng tương ứng) là 255.892.019 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu đối trừ phần chênh lệch giảm 229.712.605 đồng vào số tiền phải thanh toán đợt cuối 255.892.019 đồng. Theo đó, nguyên đơn chỉ còn phải thanh toán cho bị đơn số tiền là 26.179.414 đồng.

*Bị đơn Công ty cổ phần HB do người đại diện hợp pháp trình bày:*

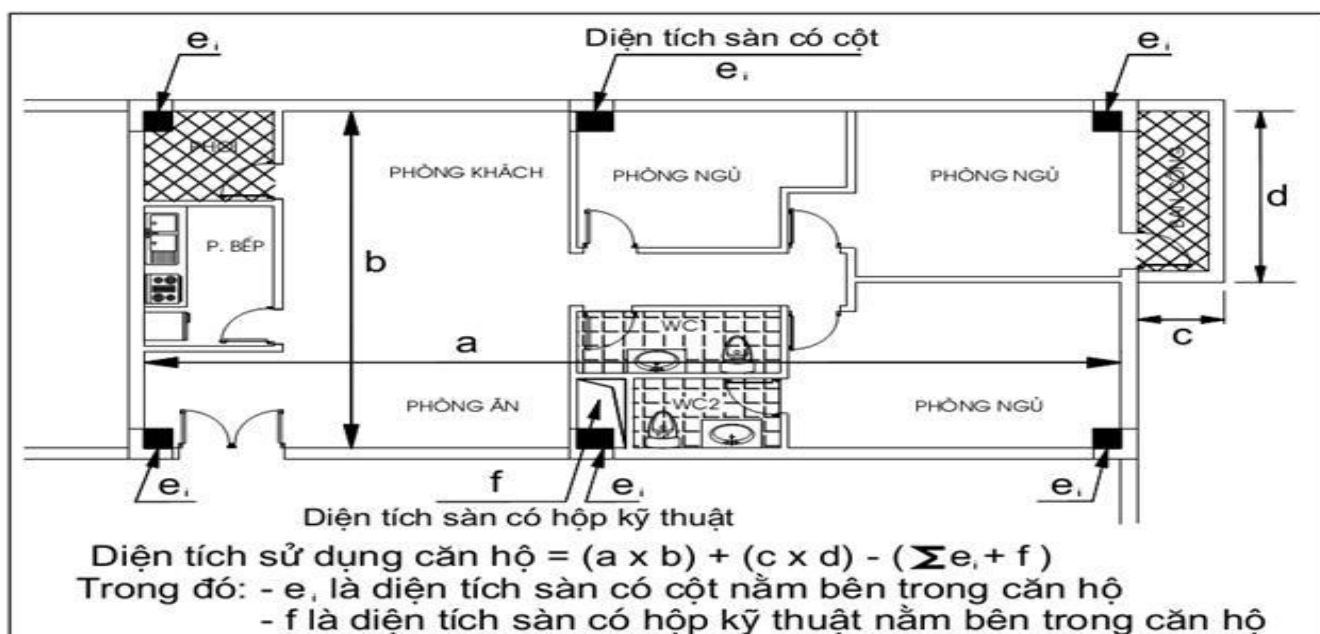
Ngày 14/9/2016, nguyên đơn và bị đơn đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ số C0605/HĐMB/HB. Theo đó, bị đơn đã bán và nguyên đơn đã mua căn hộ số C0605 với diện tích là 125,8 m<sup>2</sup>. Bị đơn đã bàn giao căn hộ cho nguyên đơn vào ngày 15/8/2017. Tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ và ký Biên bản bàn giao căn hộ, nguyên đơn hoàn toàn đồng ý với số đo diện tích thực tế là 124,8 m<sup>2</sup> và không có bất kỳ ý kiến nào liên quan đến số đo diện tích 124,8 m<sup>2</sup> được ghi nhận tại Biên bản bàn giao căn hộ.

Vào ngày 22/08/2017, nguyên đơn đã gửi Thông báo về chênh lệch diện tích thông thủy căn hộ số C0605. Như vậy, bị đơn xác định thời điểm nguyên đơn biết quyền lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm (theo ý chí của họ) là ngày 22/8/2017. Do đó thời điểm để tính thời hiệu khởi kiện là ngày 22/8/2017, sau ngày 22/8/2020 thì nguyên đơn mất quyền khởi kiện do hết thời hiệu khởi kiện. Trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện ngày 08/9/2020 là thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện. Bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 150, Điều 154, Điều 429 Bộ luật dân sự và điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ việc giải quyết vụ án. Trong trường hợp Tòa án giải quyết về vụ án thì quan điểm của bị đơn như sau:

Về cách xác định diện tích: số liệu đo đạc căn hộ C0605 được ghi tại Biên bản bàn giao là hoàn toàn phù hợp với hợp đồng mua bán và pháp luật

Về cách xác định diện tích ban công, lô gia, diện tích hộp kỹ thuật, theo Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ xây dựng và pháp luật về nhà ở thì diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy như ví dụ theo hình vẽ dưới đây và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Khi bàn giao căn hộ, các bên phải ghi rõ trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục hợp đồng diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao và diện tích ghi trong hợp đồng mua bán căn hộ đã ký; biên bản bàn giao căn hộ hoặc phụ lục hợp đồng được coi là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng mua bán căn hộ.



Như vậy, theo hình vẽ nêu trên, phần diện tích hộp kỹ thuật chỉ bao gồm phần lõi và không bao gồm phần tường ngăn giữa hộp kỹ thuật với các phòng xung quanh (phần diện tích hộp kỹ thuật được chú thích nổi bên trong (ký hiệu là  $f$ )). Phần tường ngăn giữa hộp kỹ thuật và các phòng bên trong căn hộ sẽ được tính vào diện tích căn hộ (được chú thích là đường  $a$ ).

Thực tế, phần tường gạch xung quanh hộp kỹ thuật là tường ngăn các phòng bên trong căn hộ. Vì vậy, việc tính phần diện tích tường ngăn này vào diện tích căn hộ là hoàn toàn phù hợp với Thông tư 03 và khoản 12 Điều 1, điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng mua bán và các thỏa thuận khác tại Hợp đồng mua bán.

Thực tế, ban công, lô gia chỉ được bố trí riêng cho căn hộ và phần tường của ban công, lô gia cũng không chung với bất kỳ căn hộ nào. Theo đó, khi tính diện tích

lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn (tính từ mép ngoài của ban công, lô gia) là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, việc đơn vị đo đạc của nguyên đơn loại trừ/không tính phần diện tích tường của ban công/lô gia và tường ngăn các phòng bên trong căn hộ tiếp giáp với hộp kỹ thuật vào diện tích căn hộ là hoàn toàn không có cơ sở/không phù hợp với pháp luật và Hợp đồng mua bán.

Bị đơn khẳng định tất cả mọi thư từ gửi đến đúng địa chỉ thì bị đơn đều trả lời cho khách hàng, chứ không có việc không trả lời, thiếu trách nhiệm như phản ánh trên của nguyên đơn.

Thực tế bị đơn và nguyên đơn đã cung cấp cho tòa các Email trao đổi, biên bản làm việc trực tiếp giữa bị đơn và nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ vụ án. Trường hợp Tòa án không xem xét áp dụng thời hiệu thì đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên.

*Ngày 25/3/2021 bị đơn đã có đơn phản tố với nội dung:* nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ cung cấp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, vi phạm nghĩa vụ thanh toán khoản tiền đợt cuối (5% của giá bán căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng), và phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bị đơn. Bị đơn dẫn chiếu đến các quy định của pháp luật (các điều 357, 358 Bộ luật dân sự năm 2015) và các quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ.

Bị đơn khẳng định, cho đến nay sau nhiều lần thông báo, yêu cầu, nguyên đơn vẫn cố tình không cung cấp tài liệu, hồ sơ theo yêu cầu để bị đơn hoàn thiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Việc cố tình này là nhằm mục đích kéo dài, trì hoãn, thậm chí cố tình để không thanh toán tiền mua căn hộ đợt cuối.

Theo tiến độ cấp Giấy chứng nhận chung của dự án, những căn hộ được gửi thông báo cung cấp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cùng đợt với căn hộ C0605 (tháng 8/2017) thì bị đơn đã hoàn thành việc bàn giao Giấy chứng nhận cho khách hàng vào tháng 01/2018. Như vậy, nếu nguyên đơn cung cấp đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận thì bị đơn có thể đã thu được 5% còn lại của căn hộ C0605 vào tháng 01/2018.

Như vậy, hành vi cố tình không cung cấp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của nguyên đơn đã gây thiệt hại cho Công ty HB. Tổng thiệt hại mà bị đơn phải chịu do không thu được 5% giá bán căn hộ còn lại tính từ ngày 18/01/2018 (thời hạn thanh toán của một số căn hộ được cấp giấy chứng nhận cùng đợt thông báo thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận cho căn hộ C0605) đến ngày 23/03/2021 (bằng lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 06 tháng do Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng-Hội sở chính công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán) là 119.142.021 đồng.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, nguyên đơn phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bị đơn do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng, đó là chậm nộp hồ sơ, tài liệu xin cấp giấy chứng nhận, chậm thanh toán khoản tiền đợt cuối. Số tiền phải bồi thường là tiền lãi tính theo điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp đồng mua bán, số tiền tạm tính là 119.142.021 đồng.

Bị đơn đề nghị, buộc nguyên đơn phải thanh toán đầy đủ khoản tiền đợt cuối (5% giá bán căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng) với số tiền là 255.892.019 đồng và thanh toán khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày 23/03/2021 là 119.142.021 đồng.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:* họ xác định căn hộ C0605 là tài sản thuộc sở hữu riêng của nguyên đơn, họ sinh sống ở đây dưới sự đồng ý của nguyên đơn để trông coi, bảo quản tài sản mà không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án không xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đồng thời những người này cũng có đơn xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và xin được vắng mặt tại phiên tòa.

*Tại bản án sơ thẩm số 29/2021/KDTM- ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn điều chỉnh lại tổng giá trị hợp đồng mua bán căn hộ và đối trừ phần chênh lệch giảm 229.712.605 đồng vào số tiền phải thanh toán đợt cuối là 255.892.019 đồng của nguyên đơn.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn khoản tiền đợt cuối theo hợp đồng mua bán và khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn khoản tiền đợt cuối theo hợp đồng mua bán là: 255.892.019 đồng và khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 124.797.376 đồng. Tổng hai khoản là 380.689.395 đồng.

Buộc nguyên đơn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi tính trên số tiền gốc chưa trả kể từ ngày 05/6/2020 đến ngày thực trả theo lãi suất bằng 150% của lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 06 tháng do Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng-Hội sở chính công bố tại thời điểm chậm trả đúng như thỏa thuận tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố vượt quá của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 1.733.298 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các bên đương sự.

*Không đồng ý với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.*

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn xác nhận hiện nay còn nợ bị đơn số tiền mua bán căn hộ chung cư theo hợp đồng trên số tiền là 255.892.019 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả toàn bộ số tiền này cho bị đơn và yêu cầu bị đơn xuất hóa đơn tài chính theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng để nguyên đơn tiến hành các thủ tục hành chính với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Nguyên đơn xin rút đơn khởi kiện và các đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

*Đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:* bị đơn đồng ý với việc nguyên đơn rút đơn kháng cáo và đơn khởi kiện. Bị đơn xin rút yêu cầu phản tố và đồng ý xuất hóa đơn cho nguyên đơn theo quy định của hợp đồng khi nguyên đơn thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội phát biểu quan điểm:*

*Về thủ tục tố tụng:* nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và tiến hành phiên tòa. Thư ký đã làm đầy đủ nhiệm vụ và phổ biến nội quy phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút đơn kháng cáo, rút đơn khởi kiện, bị đơn đồng ý việc rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn rút đơn phản tố. Như vậy, việc các đương sự đã tự thỏa thuận giải quyết với nhau về toàn bộ nội dung vụ án, việc rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn rút đơn phản tố là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

*Về tố tụng:* nguyên đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ.

*Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn và bị đơn xác nhận hai bên đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C0605/HĐMB/HB ngày 14/9/2016. Nguyên đơn xác nhận hiện nay nguyên đơn còn nợ bị đơn số tiền mua bán căn hộ chung cư là 255.892.019 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả toàn bộ số tiền này cho bị đơn. Bị đơn đồng ý xuất hóa đơn cho nguyên đơn đúng theo quy định của hợp đồng khi nguyên đơn thanh toán số tiền còn nợ cho bị đơn.

Bị đơn đồng ý việc rút đơn khởi kiện và rút đơn kháng cáo của nguyên đơn. Bị đơn xin rút đơn phản tố. Cả nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử thấy, việc các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện và rút đơn kháng cáo, bị đơn đồng ý với việc rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời bị đơn rút đơn phản tố. Việc các đương sự rút đơn khởi kiện, đơn phản tố và đơn kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Về án phí: nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo phải chịu  $\frac{1}{2}$  án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Căn cứ:**

- Các điều 299, 308 và 311 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTWQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 29/2021/KDTM- ST ngày 11/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

2. Đình chỉ việc giải quyết vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 144/2021/KTPT ngày 11/10/2021 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

3. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH đầu tư công nghệ và thiết bị VT phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 30.520.099 (ba mươi triệu năm trăm hai mươi nghìn không trăm chín mươi chín) đồng. Được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.742.000 (năm triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000816 ngày 17/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, TP Hà Nội. Công ty TNHH đầu tư công nghệ và thiết bị VT còn phải

nộp số tiền án phí là 24.778.099 (hai mươi tư triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn không trăm chín mươi chín) đồng.

- Công ty cổ phần HB phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 (ba triệu) đồng, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.978.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001211 ngày 29/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, TP Hà Nội. Công ty cổ phần HB còn phải nộp số tiền án phí là 22.000 (hai mươi hai nghìn) đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Công ty TNHH đầu tư công nghệ và thiết bị VT phải chịu 1.000.000 (một triệu) đồng án phí phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 06774 ngày 18/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

Bản án phúc thẩm xử công khai và có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

*Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THA dân sự quận Thanh Xuân;
- Lưu HS, VP, HCTP, TKT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Hoàng Ngọc Thành**