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: 255/2021/DS-PT Ngày: 23-3-2021 V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.	

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 Võ Thị Sang

Các Thẩm phán: Ông Phan Nguyên Nguyên

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên toà: Bà Tăng Thị Hồng Thanh – 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 Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, ngày 16 và ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 676/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 247/2020/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 587/2021/QĐ-PT ngày 17/02/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: xã T, huyện V, tỉnh Hưng Yên;

Người đại diện hợp pháp của ông T1: bà Trần Vũ Kim H và ông Nguyễn Văn L (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2020) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tiến T1: Bà Nguyễn Thị D – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D;

Địa chỉ: số 301 đường H, Phường S, Quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D: Ông Trần Minh T2 (Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2020) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D: Ông Phạm Thái L2 và bà Trần Thị Hồng V - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Vũ Kim H và ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông Nguyễn Tiến T1 có thoả thuận với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D (gọi tắt là Công ty D) về việc mua bán căn hộ số D27-15-C02 thuộc Toà nhà B của Dự án Đầu tư khu nhà ở P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 0607/HĐMB-B ngày 15/7/2011 (gọi tắt là Hợp đồng số 0607/HĐMB-B).

Theo Hợp đồng số 0607/HĐMB-B, sau khi dự án căn hộ B hoàn thành, Bên mua sẽ được nhận 01 căn hộ số D27-15-C02, thuộc tầng 15, số hiệu căn hộ C02, diện tích sàn căn hộ 127,12m^2, đơn giá là 17.030.306 đồng/m^2. Tổng giá trị căn hộ là 2.164.892.478 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 số 0607/HĐMB-B, ông T1 đã thanh toán 95% tổng giá trị căn hộ B, hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản lệ phí, phí theo quy định đúng hạn. Tuy nhiên, đến ngày 24/12/2018, Công ty D mới tiến hành bàn giao căn hộ D27-15-C02 dự án B cho ông T1 – tức là chậm hơn 06 năm so với thoả thuận trong Hợp đồng số 0607/HĐMB-B. Đến khi 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 đối với căn hộ D27-15-C02 dự án B, thì tổng diện tích căn hộ chỉ còn 119,6m^2 theo bản vẽ ngày 06/9/2017 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc Khánh An với sự kiểm tra, xác nhận của Công ty D. Như vậy phần diện tích căn hộ đã bị chệnh lệch giảm 7,52m^2 (việc giảm này cao hơn tỉ lệ chênh lệch 5%) so với Hợp đồng số 0607/HĐMB-B.

Căn cứ Điều 2 Hợp đồng số 0607/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 chung cư ngày 06/9/2017, tổng diện tích căn hộ D27-15-C02 dự án B thực tế chỉ còn 119,6m^2 và chỉ yêu cầu Công ty D hoàn trả phần diện tích chênh lệch là 7,52m^2 nhưng phía Công ty D đã không đồng ý, đồng thời nại ra nhiều lý do không phù hợp thoả thuận trong Hợp đồng số 0607/HĐMB-B và quy định pháp luật để từ chối hoàn trả cho Bên mua (ông Nguyễn Tiến T1) đối với phần diện tích bị chênh lệch giảm nêu trên.

Việc Công ty D từ chối hoàn trả cho Bên mua ông Nguyễn Tiến T1 đối với phần diện tích bị chênh lệch giảm nêu trên là không đúng thoả thuận tại Hợp

đồng số 0607/HĐMB-B và không phù hợp quy định pháp luật, gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1.

Nay ông Nguyễn Tiến T1 yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết:

Buộc Công ty D phải thanh toán số tiền thiệt hại do diện tích thực tế của căn hộ D27-15-C02 dự án B nhỏ hơn so với diện tích thoả thuận ghi trong Hợp đồng số 0607/HĐMB-B:

Diện tích căn hộ D27-15-C02 ghi trong Hợp đồng số 0607/HĐMB-B là 127,8m^2, diện tích thực tế là 119.6m^2 < (nhỏ hơn) 7,52m^2 so với diện tích ghi trong Hợp đồng.

Căn cứ đơn giá quy định tại Hợp đồng số 0607/HĐMB-B là 17.030.306 đồng/m^2, số tiền ông T1 đã bị thiệt hại là: 140.874.691 đồng.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 D27-15-C02 dự án B cho ông Nguyễn Tiến T1.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Minh T2 trình bày:

Ngày 15/7/2011, Công ty D và ông Nguyễn Tiến T1 đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở Số 0607/HĐMB- B.

Ngày 24/12/2018, Công ty D lập Biên bản bàn giao căn hộ chung cư D27-15-C02 với ông Nguyễn Tiến T1

Ngày 10/05/2019, Công ty Công ty D lập Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với bà Trần Lê D2là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến T1.

Nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở số 0607/HĐMB- B ngày 15/7/2011 được thể hiện như sau:

Điều 2: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D (bên bán nhà ở) và ông Nguyễn Tiến T1 (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 P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với những đặc điểm dưới đây:

Đặc điểm về căn hộ: Căn hộ loại: D27-15- C02, Tầng (tầng có Căn hộ) 15, Số hiệu Căn hộ là C02, Diện tích sàn Căn hộ là 127,12 m^2.

Vị trí: lô A,D,E tại Dự án đầu tư Khu nhà ở P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với những đặc điểm như sau: Số Block 7, Tổng diện tích dự án là 27,070m^2, Diện tích sàn căn hộ được ghi rõ trong bản vẽ ngày 06/9/2017 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.

Trong trường hợp Bên mua nhận Căn hộ có diện tích tăng hoặc giảm so với diện tích tại Điều 2 Hợp đồng này, với điều kiện việc tăng hoặc giảm không

vượt quá ± 5% (năm phần trăm), nếu tăng Bên mua phải trả thêm cho Bên bán số tiền tương ứng với diện tích tăng và ngược lại Bên bán sẽ hoàn trả cho Bên mua số tiền tương ứng với diện tích giảm theo đơn giá trong Hợp đồng.

Căn hộ trên thuộc Tòa nhà B của Dự án đầu tư Khu nhà ở P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đặc điểm khác nêu tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

Điều 3: Giá bán Căn hộ

3.1. Diện tích là 127,12 m^2 (Diện tích này được tính theo diện tích Bên mua thực nhận, tuy nhiên diện tích được công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được tính theo quy định của pháp luật).

Và tại phụ lục Sơ đồ vị trí Căn hộ C03 diện tích 127,12 m^2.

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 0607/HĐMB- B ngày 15/7/2011 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.

Điều 389 Bộ luật Dân sự quy định:

"Nguyên tắc giao kết hợp đồng dân sự:

Việc giao kết hợp đồng dân sự phải tuân theo các nguyên tắc sau đây:

Tự do giao kết hợp đồng nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội; Tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác trung thực và ngay thẳng."

Điều 405 Bộ luật Dân sự 2005 quy định:

"Hiệu lực của hợp đồng dân sự:

Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định."

Như vậy, Công ty D đã 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 ông Nguyễn Tiến T1 khởi kiện yêu cầu Công ty D phải trả lại cho ông T1 số tiền 140.874.691 đồng do diện tích căn hộ được giao nhỏ hơn so với diện tích thỏa thuận ghi trong Hợp đồng số 0607/HĐMB- B ngày 15/7/2011; 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 D27-15-C02 Dự án B theo quy định, Công ty D không đồng ý.

Do đó, Công ty D yêu cầu Tòa án nhân dân Quận A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T1 về việc buộc Công ty D phải trả cho ông T1 140.874.691 đồng.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ D27-15-C02 hiện nay chưa được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Khi nào có, Công ty sẽ thông báo cho ông T1 biết để ông T1 thanh toán số tiền 5% còn lại theo Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ D27-15-C02 và cùng với ông T1 đến Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh để nhận Giấy chứng nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2020/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T1 về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D phải thanh toán số tiền thiệt hại do diện tích thực tế của căn hộ D27-15-C02 dự án B nhỏ hơn so với diện tích thoả thuận ghi trong Hợp đồng số 0607/HĐMB-B.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tiến T1 buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 D27-15-C02 dự án B cho ông Nguyễn Tiến T1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tiến T1 phải chịu án phí sơ thẩm là 7.043.735 (Bảy triệu không trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi lăm) đồng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.141.000 (Bốn triệu một trăm bốn mươi mốt nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0032563 ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Tiến T1 còn phải nộp 2.902.735 (Hai triệu chín trăm lẻ hai nghìn bảy trăm ba mươi lăm) đồng.

Ngày 07 tháng 10 năm 2020 nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Vũ Kim H và ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 D27-15-C02 dự án B cho ông Nguyễn Tiến T1. Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D đồng ý cho nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư Nguyễn Thị D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Tiến T1 và bà Trần Vũ Kim H, ông Nguyễn Văn L là người đại diện ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến T1 trình bày:

Việc áp dụng cách tính diện tích sàn căn hộ được ghi trong Hợp đồng số 0607/HĐMB-B ngày 15/7/2011 và bản vẽ ngày 06/9/2017 là 127,12 m^2 được tính theo kích thước 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 là không đúng với quy định của pháp luật. Vì tại thời điểm này diện tích sàn căn hộ chỉ được tính theo kích thước thông thủy hoặc tính từ tim tường. Diện tích căn hộ mà ông T1 thực nhận theo thông thủy là 119,6 m^2. Như vậy phần diện tích căn hộ mà nguyên đơn giao cho bị đơn thiếu 7,52m^2 (việc giảm này cao hơn tỉ lệ chênh lệch 5%) so với Hợp đồng số 0607/HĐMB-B nên phía nguyên đơn phải hoàn trả lại cho ông T1 theo giá 17.030.306 đồng/m^2 là 140.874.691 đồng. Bản án sơ thẩm đã nhận định diện tích là do các bên tự nguyện thỏa thuận nên chấp nhận tính diện tích căn hộ bao gồm cột, hợp gen theo trong Hợp đồng số 0607/HĐMB-B, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 là trái với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm. Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 D27-15-C02 dự án B cho ông Nguyễn Tiến T1. Lý do là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ D27-15-C02 dự án B hiện nay do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cất giữ, do có tranh chấp nên nguyên đơn chưa đến nhận.

- Luật sư Phạm Thái L2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D và ông Trần Minh T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại Điều 2, 3 của Hợp đồng mua bán nhà số 0607/HĐMB-B ngày 15/7/2011 đã thỏa thuận rất rõ diện tích thực nhận là 127,12 m^2, diện tích sử dụng là diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được tính theo quy 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 có trong căn hộ (cột, hộp ghen) là phù hợp với khoản 1 Điều 389 Bộ luật Dân sự 2005 về nguyên tắc giao kết hợp đồng. Mặt khác, 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 không thắc mắc, khiếu nại gì về diện tích căn hộ.

Hợp đồng mua bán nhà ở số 0607/HĐMB- B ngày 15/7/2011 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. Như vậy, Công ty D đã bàn giao căn hộ đúng như mô tả trong Hợp đồng.

Bản vẽ sơ đồ căn hộ chung cư ngày 06/9/2017, tổng diện tích căn hộ D27-15- C02 thể hiện 03 số đo diện tích của căn hộ trong đó có Diện tích thông thủy: 119,6m^2; Diện tích theo tim tưởng: 124m^2; Diện tích theo tim tưởng chung phủ bị tưởng riêng: 127,12m^2, nguyên đơn chọn số đo diện tích nhỏ nhất là 119,6$m2^2$ (diện tích thông thủy) và yêu cầu bị đơn hoàn trả phần tiền chênh lệch 7,52m^2 là không đúng. Ngày 24/12/2018, nguyên đơn và bị đơn đã ký Biên bản bàn giao Căn hộ D27- 15- C02, khi nhận bàn giao Căn hộ, nguyên đơn không thắc mắc, khiếu nại gì về diện tích căn hộ.

Điều 3, Thông tư 03/2014/TT:BXD ngày 2/02/2014 của Bộ xây dựng, Công văn số 158/BXD-QLN ngày 24/7/2018 của Bộ xây dựng gửi Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trả lời về một vụ án tương tự: "việc diện tích sản căn hộ theo một trong hai phương pháp nêu tại Thông tư 16/2010/TT-BXD đều không gây thiệt hại về quyền lợi cho người mua căn hộ, cũng như mang thêm lợi nhuận cho bên bán, đặc biệt là không xảy ra việc khi tính giá theo kích thước thông thủy thì căn hộ mua bán sẽ rẻ hơn so với giá mua bán căn hộ được tính theo kích thước tim tường vì: nếu tính diện tích sàn căn hộ theo cách tính tim tường thì đơn giá bán 1m^2 sàn căn hộ sẽ giảm xuống và ngược lại nếu tính diện tích sàn căn hộ theo cách tính thông thủy thì đơn giá bán 1m^2 sản căn hộ sẽ tăng lên nhưng tổng giá bán căn hộ của 02 trường hợp này đều như nhau. Như vậy, dù tính theo cách nào thì người mua cũng không bị thiệt thòi về quyền lợi"

Do đó, ông Nguyễn Tiến T1 khởi kiện yêu cầu Công ty D phải trả số tiền 140.874.691 đồng do diện tích căn hộ được giao nhỏ hơn so với diện tích thỏa thuận ghi trong Hợp đồng số 0607/HĐMB- B là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn 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 D27-15-C02 dự án B bị đơn đồng ý.

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

Về hình thức: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D phải thanh toán số tiền 140.874.691 đồng là thiệt hại do diện tích thực tế của căn hộ D27-15-C02 dự án B mà bị đơn giao cho nguyên đơn nhỏ hơn 7,52m^2 so với diện tích thoả thuận ghi trong Hợp đồng số 0607/HĐMB-B. Nhận thấy, phần diện tích căn hộ ông Nguyễn Tiến T1 được Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 là lớn hơn so với thỏa thuận trong hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo phần này của ông Nguyễn Tiến T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần khởi kiện và kháng cáo đối với yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 D27-15-C02 dự án B cho ông Nguyễn Tiến T1 và được bị đơn đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2020/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm vấn công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 kháng cáo cho rằng Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp với những tình tiết khách quan, tài liệu, hồ sơ của vụ án gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu toà phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Điều 2 của Hợp đồng số 0607/HĐMB-B ngày 15/7/2011 giữa Công ty Công Ích Quận B và ông Nguyễn Tiến T1 có thỏa thuận *"bên Công ty Công Ích Quận B bán cho ông T1 căn hộ số C02, diện tích sàn căn hộ là 127,12m^2. 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. Trong trường hợp bên mua nhận căn hộ có diện tích tăng hoặc giảm so với diện tích tại Điều 2 Hợp đồng này, với điều kiện việc tăng hoặc giảm không vượt quá + - 5%, nếu tăng bên mua phải trả thêm cho bên bán số tiền tương ứng với diện tích tăng và ngược lại bên bán sẽ hoàn trả cho bên mua số tiền tương ứng với diện tích giảm theo đơn giá trong hợp đồng"*.

Nguyên đơn cho rằng do bị đơn giao cho nguyên đơn căn hộ có diện tích 119,6m^2 là nhỏ hơn 7,52m^2 so với thỏa thuận. Sự chênh lệch giảm này là lớn hơn 5% so với thỏa thuận trong hợp đồng. Đồng thời, cũng không phù hợp với thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 và Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ xây dựng là diện tích sàn xây dựng được tính theo diện tích thông thủy. Do đó yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại số tiền là 140.874.691 đồng của phần diện tích chênh lệch 7,52m^2 theo như thỏa thuận.

Luật sư và người đại diện bị đơn cho rằng Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 chỉ áp dụng từ năm 2014, còn các giao dịch trước đó tính theo thỏa thuận của hợp đồng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, bản vẽ ngày 06/9/2017 do Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và đo đạc Khánh An lập có sự kiểm tra và đồng ý của bà Trần Lê D2là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì căn hộ chung cư B có diện tích sàn sử dụng tính theo diện tích thông thủy 119,6m^2, diện tích theo tim tường là 124,0m^2, diện tích theo tim tường chung phủ bì tường riêng là 127,8 m^2.

Căn cứ vào biên bản bàn giao căn hộ ngày 24/12/2018 giữa bà Trần Lê D2là đại diện của nguyên đơn và bị đơn có thể hiện nội dung: "*bên bán đã bàn giao căn hộ cho bên mua có diện tích 127,12m^2. Bên mua xác nhận rằng căn hộ đã được bàn giao theo đúng hợp đồng đã ký kết và đồng ý nhận căn hộ*"

Căn cứ vào Điều 3 Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ xây dựng quy định về Điều khoản thi hành:

"1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014;

2. Trừ 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 mà các bên đã ký kết".

Theo quy định của Luật nhà ở 2005, Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ, Thông tư 16/2010/TT-BXD, ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng (gọi tắt Thông tư 16/2010/TT-BXD) thì 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. Phần sở hữu riêng của nhà Chung cư được quy định tại khoản 2 Điều 70 Luật nhà ở 2005, Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP, phần sở hữu riêng này được ghi rõ trong hợp đồng mua bán. Phần sở hữu riêng của căn hộ nhà chung cư bao 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.

Căn cứ quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở, về nguyên tắc thì 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, tưởng chịu lực, phần căn hộ, hành lang, cầu thang, thang máy, mái, thiết bị...) đều được tính vào 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 quy định pháp luật. Việc diện tích sản căn hộ theo các phương pháp tính khác nhau nêu tại Thông tư 16/2010/TT-BXD đều không gây thiệt hại về quyền lợi cho người mua căn hộ vì nếu tính diện sàn căn hộ theo cách tính theo tim tường chung, phủ bì tường riêng có diện tích 127,8m^2 thì đơn giá bán 1m^2 sàn căn hộ sẽ giảm xuống và ngược lại nếu tính diện tích sản căn hộ theo cách tính thông thủy hoặc tim tường thì đơn giá bán 1m^2 sàn căn hộ sẽ tăng lên nhưng tổng giá bán căn hộ của 02 trường hợp này đều như nhau. Như vậy, dù tính theo cách nào thì người mua cũng không bị thiệt thòi về quyền lợi và cũng phù hợp với thỏa thuận tại Điều 2 của trong Hợp đồng mua bán nhà ở số 0607/HĐMB-B.

Từ những cơ sở trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D phải bồi thường thiệt hại số tiền 140.874.691 đồng do diện tích giảm hơn so với diện tích mua bán 7,52m^2 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 D27-15-C02 dự án B cho ông Nguyễn Tiến T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu kháng cáo đối với việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 D27-15-C02 dự án B cho ông Nguyễn Tiến T1. Lý do là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ D27-15-C02 dự án B hiện nay do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cất giữ, do có tranh chấp nên nguyên đơn chưa nhận.

Đại diện bị đơn đồng ý việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn 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 D27-15-C02 dự án B của nguyên đơn.

Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc đồng ý của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn 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 D27-15-C02 dự án B nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đình chỉ và hủy một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm không có lỗi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1. Đình chỉ và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2020/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1. Đình chỉ và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2020/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo pháp luật quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 389, 401,402, 405, 407, 412, 450, 451, 454 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ vào Nghị định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở;

Căn cứ vào Thông tư 16/2010/TT-BXD, ngày 01/9/2010, Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ xây dựng;

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 một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D phải thanh toán số tiền thiệt hại là 140.874.691 đồng do diện tích thực tế của Căn hộ D27-15-C02 dự án B nhỏ hơn so với diện tích thoả thuận ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở số 0607/HĐMB-B là 7,52m^2.

- Đình chỉ và hủy yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T1 về việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 D27-15-C02 dự án B cho ông Nguyễn Tiến T1.

- Đình chỉ và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2020/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T1 về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D phải thanh toán số tiền thiệt hại do diện tích thực tế của căn hộ D27-15-C02 dự án B nhỏ hơn so với diện tích thoả thuận ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở số 0607/HĐMB-B.

[2] Đình chỉ và hủy yêu cầu của ông Nguyễn Tiến T1 buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D 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 D27-15-C02 dự án B cho ông Nguyễn Tiến T1.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tiến T1 phải chịu án phí sơ thẩm là 7.043.735 (Bảy triệu không trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi lăm) đồng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.141.000 (Bốn triệu một trăm bốn mươi mốt nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0032563 ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Tiến T1 còn phải nộp 2.902.735 (Hai triệu chín trăm lẻ hai nghìn bảy trăm ba mươi lăm) đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tiến T1 phải chịu là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.0000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số AA/2019/0041565 ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận A, TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Võ Thị Sang