

Bản án số: 151/2022/DS-PT

Ngày: 05/4/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán:

1/ Bà Trịnh Thị Ánh

2/ Bà Lê Thị Anh Minh.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Vân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/DSPT ngày
10/02/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 284/2021/DS-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án
nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 820/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 3
năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Quách Thị Lệ T, sinh năm x (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: x Bùi V, phường Phạm N L, Quận X, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Địa chỉ tạm trú: Căn hộ số Cx tầng x Chung cư T R, Khu dân cư x, ấp X, xã
Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: Block V Chung cư S C, số x Nguyễn H T, phường Tân H,
Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phùng Thị
H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc K N.

Địa chỉ: Số x đường X Khu dân cư T S, xã Bình H, huyện Bình C, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trâm A, sinh năm x.

Địa chỉ: Số x Lê V S, phường x, quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: x Hoàng S, Phường x, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị A2, sinh năm x. (có mặt)

Địa chỉ: Số x đường x Khu dân cư T S, xã Bình H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Q – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Ngọc K, sinh năm x; (có mặt)

- Ông Vũ H2, sinh năm x; (có mặt)

- Bà Bùi Thị Ngân H3, sinh năm x; (xin vắng mặt)

- Trẻ Vũ Hoàng Vân A3, sinh năm x có đại diện theo pháp luật là ông Vũ H2, sinh năm x.

Cùng địa chỉ: Block V Chung cư S C, số x Nguyễn H T, phường Tân H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 3 năm 2020, đơn khởi kiện sửa đổi ngày 26 tháng 6 năm 2020, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12 tháng 4 năm 2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Quách Thị Lệ T trình bày:

Ngày 27/10/2017, bà Quách Thị Lệ T có ký kết hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc K N (sau đây viết tắt là Công ty K N) về việc đặt cọc mua căn hộ thuộc Dự án Chung cư T R (Khu dân cư x thuộc khu Chức năng X, Đô thị mới Nam thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh có đặc điểm như sau:

Ký hiệu căn hộ: Bx tầng X; Diện tích: 143,7 m²

Đơn giá: 14.368.400 đồng/m² (chưa bao gồm VAT)

Ngày 27/10/2017, bà T đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) cho Công ty K N. Sau khi đặt cọc, bà và Công ty K N đã thống nhất về việc thay đổi căn hộ mà bà đã đặt cọc từ căn hộ BX tầng 20-21 sang căn hộ BY tầng 22-23 thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X, Đô thị mới Nam Thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh) với đơn giá mỗi m² là 16.075.455 đồng (đã bao gồm thuế VAT), diện tích căn hộ là 143,7 m².

Ngày 25/01/2018, bà và Công ty K N ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 25/HĐMBKN-TRC để mua căn hộ BY tầng 22-23, diện tích 143,7m², đơn giá 16.075.455 đồng (đã bao gồm thuế VAT), giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng tổng cộng là

2.205.040.935 đồng (Hai tỷ, hai trăm lẻ năm triệu, không trăm bốn mươi nghìn, chín trăm ba mươi lăm đồng).

Theo Điều 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 25/HĐMBKN-TRC ngày 25/01/2018, căn hộ có đặc điểm như sau:

Diện tích sử dụng: 105 m²

Diện tích sàn xây dựng: 143,7 m²

Diện tích đất sử dụng chung: 9.587 m²

Thửa đất số: 148; Tờ bản đồ số: 08

Nhưng đến khi Công ty K N bàn giao căn hộ BY tầng 22-23 thì diện tích bị chênh lệch rất lớn. Bà yêu cầu Công ty K N phải giảm tiền theo diện tích bị giảm của căn hộ nhưng Công ty K N không đồng ý. Theo kết quả đo vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2020 thì căn hộ chung cư số BY tại tầng 22-23 (số nhà mới là C2-22.4 tầng 22) có diện tích sàn xây dựng tính theo thông thủy là 104,3 m², diện tích sàn xây dựng tính theo tim tường là 106,5 m².

Công ty K N đã giới thiệu và thỏa thuận với bà về việc căn hộ BY tại tầng 22-23 (số nhà mới là C2-22.4 tầng 22) mà bà mua khi bàn giao sẽ có diện tích 143,7 m². Tuy nhiên diện tích sử dụng căn hộ thực tế mà bà nhận bị giảm đi rất nhiều: $143,7\text{m}^2 - 104,3\text{m}^2 = 39,4\text{m}^2$. Vì diện tích sử dụng thực tế của căn hộ BY tại tầng 22-23 (số nhà mới là C2-22.4 tầng 22) giảm 39,4 m² nên giá bán của căn hộ này theo diện tích hiện tại là: $104,3 \text{ m}^2 \times 16.075.455 \text{ đồng/m}^2 = 1.571.668.008 \text{ đồng}$. Số tiền chênh lệch giữa giá bán theo hợp đồng và giá bán theo diện tích thực tế là: $2.205.040.935 \text{ đồng} - 1.571.668.008 \text{ đồng} = 633.372.927 \text{ đồng}$.

Tính đến hết tháng 3/2021, bà T đã thanh toán cho Công ty K N số tiền gốc là 1.676.479.481 đồng và số tiền lãi theo phụ lục 2 của Hợp đồng là 285.957.129 đồng.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích căn hộ BY tại tầng 22-23 (số nhà mới là C2-22.4 tầng 22) Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc khu chức năng X, Đô thị mới Nam Thành phố) do Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N bán cho bà T bị giảm 39,4 m².

2. Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N giảm giá bán căn hộ BY tại tầng 22-23 (số nhà mới là C2-22.4 tầng 22) Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc khu chức năng X, Đô thị mới Nam Thành phố) là 633.372.533 đồng (Sáu trăm ba mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi ba đồng).

3. Tổng số tiền bà T thanh toán cho Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N để mua căn hộ BY tại tầng 22-23 (số nhà mới là C2-22.4 tầng 22) Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc khu chức năng X, Đô thị mới Nam Thành phố) là 1.571.668.402 đồng (Một tỷ, năm trăm bảy mươi một triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn, bốn trăm lẻ hai đồng). Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N phải hoàn

trả lại cho bà T số tiền gốc là 104.811.079 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu, tám trăm mười một nghìn, không trăm bảy mươi chín đồng) và tiền lãi là 152.408.432 đồng (Một trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn, bốn trăm ba mươi hai đồng) đã thu dư tính trên số tiền giảm giá bán căn hộ là 633.372.533 đồng.

4. Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N phải điều chỉnh lại hợp đồng mua bán căn hộ, phụ lục 2 hợp đồng. Việc thanh toán số tiền gốc và lãi hàng tháng theo giá trị thực tế căn hộ là 1.571.668.402 đồng.

5. Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N phải bàn giao cho bà T: biên bản bàn giao căn hộ số nhà BY tại tầng 22-23 (số nhà mới là C2-22.4 tầng 22) Chung cư T S có diện tích thực tế (diện tích sử dụng 104,3m²; diện tích sàn xây dựng 106,5m²); 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ; 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà chung cư. Và cung cấp khí đốt theo thỏa thuận trong hợp đồng cho căn hộ BY tại tầng 22-23 (số nhà mới là C2-22.4 tầng 22) Dự án Chung cư T R.

Về đơn giá mua bán căn hộ: Vào thời điểm bà và Công ty K N thỏa thuận thay đổi mua căn hộ từ tầng 20-21 lên tầng 22-23 thì Công ty K N báo giá căn hộ tầng 22-23 có giá cao hơn căn hộ cũ (tầng 18-19). Do đó đơn giá tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2017 từ 14.368.400 đồng/m² (chưa VAT) thành 14.614.050 đồng/m² (chưa VAT). Đơn giá 14.614.050 đồng/m² (chưa VAT) do nhân viên (ông Lê Phi Long) của Công ty K N đưa cho bà khi ký hợp đồng mua bán căn hộ chính thức ngày 24/4/2017 (bảng giá chính thức này bà đã giao nộp cho Tòa án, đơn giá căn hộ C2-22.4 tại số thứ tự 30). Do đó, bà yêu cầu Công ty K N giảm giá bán căn hộ theo đơn giá mà hai bên đã thỏa thuận tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là 14.614.050 đồng/m² (chưa VAT) (đơn giá sau khi có VAT: 16.075.455 đồng/m²).

Bà thống nhất với Bản vẽ hiện trạng nhà, số hợp đồng: 129053/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2020. Bà T xác nhận hiện tại trong căn hộ C2-22.4 có 03 người đang cư trú gồm: Ông Vũ H2 (con của bà T và ông K), bà Bùi Thị Ngân H3 (con dâu) và trẻ Vũ Hoàng Vân A3 (cháu nội).

Tại phiên tòa, bà T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc bà thay đổi yêu cầu Công ty K N cung cấp khí đốt thành yêu cầu Công ty K N cung cấp hệ thống cung cấp chất đốt theo thỏa thuận tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng cho căn hộ C2-1-22-23 tại tầng 22-23 (số nhà mới C2-22.3 tầng 22) Dự án Chung cư T R. Đối với các yêu cầu khác thì bà vẫn giữ nguyên.

Tại bản tự khai ngày 12 tháng 6 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị A2 trình bày:

Vào ngày 25/01/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc K N và bà Quách Thị Lệ T có ký hợp đồng mua bán căn hộ số BY (số nhà mới C2.22.4 tầng 22) thuộc Dự án chung cư T S thuộc khu dân cư 13E, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong hợp đồng nêu rõ: “19.1. hợp đồng này và các phụ lục

cầu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai bên, thay thế mọi thỏa thuận, hoặc ghi nhớ trước đây dù bằng lời nói hay bằng văn bản...”. Sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty K N đã tổ chức bàn giao nhà cho bà Quách Thị Lê T, trong quá trình bàn giao căn hộ bà T đã viện nhiều lý do để không ký biên bản bàn giao căn hộ nhưng vẫn tiếp nhận căn hộ để quản lý, cư trú, sinh sống.

Đối với yêu cầu công nhận diện tích căn hộ BY giảm 39,4 m²: Căn cứ thông tư 03/2014/TT-BXD của Bộ Xây dựng, căn cứ thỏa thuận trong hợp đồng, diện tích căn hộ bao gồm: Diện tích sử dụng và Diện tích sàn xây dựng:

Về diện tích sử dụng: Tại khoản 1.7 điều 1 của hợp đồng quy định: “1.7 diện tích sử dụng là diện tích sử dụng riêng của căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào giấy chứng nhận, 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;...”. Căn cứ khoản 2 điều 101 Luật Nhà ở 2014 quy định: “2. Diện tích sử dụng căn hộ ... trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có)”. Như vậy, diện tích sử dụng quy định trong hợp đồng cũng là diện tích được pháp luật công nhận, bảo hộ, được xác định thuộc sở hữu riêng của bên mua và được ghi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho bên mua theo quy định của pháp luật. Qua đo đạc, kiểm tra diện tích sử dụng của căn hộ BY không bị thiếu hụt so với diện tích thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy quyền lợi của nguyên đơn thực tế luôn được đảm bảo theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ.

Về diện tích sàn xây dựng: Tại khoản 1.8 điều 1 của hợp đồng quy định: “1.8 Diện tích sàn xây dựng” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ”. Căn hộ BY là căn hộ 2 tầng, giữa hai tầng có ô thông tầng nên việc tính từ “tim tường bao, tường ngăn căn hộ” sẽ bao gồm cả ô thông tầng, giữa hai tầng bên trong căn hộ. Do vậy, khi tính diện tích sàn xây dựng từ tim các tường bao xung quanh căn hộ, qua kiểm tra đo đạc thì diện tích sàn xây dựng tương ứng với diện tích quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ. Việc nguyên đơn đối chiếu giữa diện tích sử dụng với diện tích sàn xây dựng để xác định sự chênh lệch về diện tích là không phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng. Do vậy việc nguyên đơn cho rằng diện tích sử dụng căn hộ BY bị giảm 39,4 m² là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu giảm giá bán căn hộ BY: Như đã trình bày ở trên, các loại diện tích của căn hộ BY vẫn phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và quyền lợi của nguyên đơn vẫn được đảm bảo theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng. Thêm vào đó, căn cứ điều 124 Luật Nhà ở 2014 quy định: “Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở...”

Dựa trên quy định của pháp luật, điều 3 hợp đồng mua bán căn hộ đã thỏa thuận giá bán tổng thể căn hộ là 2.205.040.935 đồng (hai tỉ, hai trăm lẻ năm triệu, không trăm bốn mươi ngàn, chín trăm ba mươi lăm đồng). Đồng thời, điểm b

khoản 2.1 điều 2 hợp đồng mua bán căn hộ cũng nêu rõ bên mua phải thanh toán giá bán căn hộ cho bên bán theo diện tích sử dụng thực tế và giá bán căn hộ chỉ được điều chỉnh khi diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 1% diện tích sử dụng quy định trong hợp đồng, cụ thể như sau: “Bên mua có trách nhiệm thanh toán giá bán căn hộ cho Bên bán theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ... Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ nhân với đơn giá quy định tại Điều 3”. Do vậy, yêu cầu giảm giá bán căn hộ BY của nguyên đơn là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu Công ty K N giao biên bản bàn giao căn hộ BY (số nhà mới C2.22.4 tầng 22) thì công ty không đồng ý vì trước đây công ty có yêu cầu bà T ký tên vào biên bản bàn giao căn hộ nhưng bà T không đồng ý ký tên nên công ty không thể giao biên bản bàn giao căn hộ theo yêu cầu của bà T. Đối với yêu cầu bàn giao các bản vẽ thiết kế thì công ty chỉ có bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Chung cư Cụm B, C – một phần Khu dân cư x phía Bắc - Chung cư C2, được duyệt ngày 24/4/2015, công ty không có bản vẽ thiết riêng của từng căn hộ. Hiện tại Chung cư T S đã có hạ tầng khí đốt, nếu bà T có nhu cầu sử dụng khí đốt thì bà T kết nối đường dẫn để sử dụng, công ty không có trách nhiệm cung cấp khí đốt cho bà T. Do đó, Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc K N đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa ốc K N không có ý kiến đối với Bản vẽ hiện trạng nhà, số hợp đồng: 129054/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2020 và không yêu cầu đo vẽ lại căn hộ.

Tại bản tự khai ngày 25 tháng 5 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc K trình bày:

Ông và bà Quách Thị Lệ T là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn. Căn hộ BX tại tầng 20-21 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X, Đô thị mới Nam Thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh do bà T đại diện đứng tên trong hợp đồng mua bán là tài sản chung của vợ chồng do ông và bà T tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại bản tự khai ngày 04 tháng 9 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ H2 đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Vũ Hoàng Vân A3 trình bày:

Ông là con của bà Quách Thị Lệ T và ông Vũ Ngọc K. Ông cùng vợ là bà Bùi Thị Ngân H3 và con gái là trẻ Vũ Hoàng Vân A3 hiện đang sinh sống tại căn hộ C2-22.4 tầng 22 Chung cư T R (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng 1, Đô thị mới Nam Thành phố) tại xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn hộ trên là thuộc sở hữu của ba mẹ do ba mẹ ông mua của Công ty cổ phần Địa ốc K N. Sau khi mua căn hộ trên thì ba mẹ ông cho vợ chồng ông căn hộ trên

để cư trú, sinh sống. Ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Lệ T đối với Công ty cổ phần Địa ốc K N. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Ông thống nhất với Bản vẽ hiện trạng nhà, số hợp đồng: 129053/TTĐDBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2020.

Tại bản tự khai ngày 30 tháng 6 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngân H3 trình bày:

Bà hiện đang sinh sống tại căn hộ BY tại tầng 22-23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) Dự án Chung cư T S (Khu dân cư 13E thuộc khu chức năng 13, Đô thị mới Nam thành phố) do mẹ của bà là bà Quách Thị Lệ T đứng tên mua trong hợp đồng mua bán căn hộ. Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T đối với Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N và đề nghị Tòa án xem xét và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 284/2021/DS-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 91, Điều 93, Điều 97, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 243, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 8, 275, 328, 405, 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 4, 15, 17, 22 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ vào Điều 9 và khoản 2 Điều 101 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Lệ T đối với Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N phải có trách nhiệm bàn giao cho bà Quách Thị Lệ T và ông Vũ Ngọc K: Biên bản bàn giao căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X Đô thị mới Nam Thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích thực tế theo Bản vẽ hiện trạng nhà, số hợp đồng: 129053/TTĐDBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2020 (diện tích sử dụng là 104,3 m², diện tích sàn xây dựng là 106,5 m²); 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ; 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng của căn hộ và 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà chung cư đã được duyệt.

Việc giao nhận các tài liệu trên được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng 13, Đô thị Nam thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh giảm 39,4 m².

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N giảm giá bán căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X, Đô thị Nam thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 633.372.533 đồng (Sáu trăm ba mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi ba đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N hoàn trả cho bà Quách Thị Lệ T số tiền gốc là 104.811.079 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu, tám trăm mười một nghìn, không trăm bảy mươi chín đồng) và tiền lãi là 152.408.432 đồng (Một trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn, bốn trăm ba mươi hai đồng).

5. Số tiền bà Quách Thị Lệ T phải thanh toán cho Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N để mua căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X, Đô thị Nam thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.205.040.935 đồng (Hai tỷ, hai trăm lẻ năm triệu, không trăm bốn mươi nghìn, chín trăm ba mươi lăm đồng), chưa bao gồm tiền lãi.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N điều chỉnh lại hợp đồng mua bán căn hộ và phụ lục 2 của hợp đồng. Bà Quách Thị Lệ T có nghĩa vụ toán tiền gốc và lãi hàng tháng theo tiến độ thanh toán tại phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 25/HĐMBKN-TRC ngày 25/01/2018.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N cung cấp khí đốt cho căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X, Đô thị Nam thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về chi phí tố tụng: Bà Quách Thị Lệ T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tổng cộng là 4.087.308 đồng (Bốn triệu, không trăm tám mươi bảy nghìn, ba trăm lẻ tám đồng). Bà Quách Thị Lệ T đã nộp xong.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà Quách Thị Lệ T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

9.2. Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thủ tục thi hành bản án.

Ngày 27 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn Quách Thị Lệ T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do án sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Hợp đồng cọc có ghi đơn giá, hai bên căn cứ vào hợp đồng cọc để ký kết hợp đồng mua bán nhưng hợp đồng mua bán không ghi về đơn giá là không có sự minh bạch. Hóa đơn VAT thể hiện rõ về diện tích căn hộ để quyết toán tài chính của Công ty. Bị đơn không chứng minh được đã trang bị hệ thống khí đốt theo tiêu chuẩn được cơ quan phòng cháy chữa cháy kiểm định. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn hoặc hủy bản án để giải quyết lại sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: Hợp đồng cọc để đảm bảo cho việc ký hợp đồng mua bán và hợp đồng mua bán đã thay thế toàn bộ các thỏa thuận trước đó. Không có sự ép buộc hay lừa dối khi hai bên ký hợp đồng mua bán. Giá bán căn hộ đã được nguyên đơn chấp nhận khi ký hợp đồng. Hóa đơn tài chính để hạch toán thuế và phân diện tích được ghi theo chứng từ gốc nhưng có thiếu sót không ghi diện tích sử dụng. Hệ thống khí đốt đã được trang bị thuộc hệ thống tòa nhà, không phải sở hữu riêng của từng căn hộ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận thay đổi từ yêu cầu cung cấp hệ thống khí đốt thành hệ thống chất đốt của nguyên đơn do vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu là đúng pháp luật. Diện tích sử dụng của căn hộ thực tế là 104,7m² so với hợp đồng mua bán là 105m² phù hợp với thỏa thuận quy định tại hợp đồng mua bán. Hợp đồng cọc không ghi cụ thể loại diện tích nào nên không thể căn cứ để trừ vào diện tích sử dụng. Bản án sơ thẩm đã xét xử có cơ sở và đúng pháp luật, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

[2] Dự án Chung cư T S do Công ty Cổ phần Địa ốc K N là chủ đầu tư. Theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 27/10/2017, Nguyên đơn đặt cọc cho Công ty K N để “*đảm bảo việc giao kết Hợp đồng mua bán*” (theo Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc) đối với căn hộ BX tại tầng 20-21, thuộc dự án chung cư T R. Tuy nhiên, khi ký “Hợp đồng mua bán” số 25/HĐMBKN-TRC ngày 25/01/2018, hai bên thỏa thuận thay đổi về đối tượng của hợp đồng là mua bán căn hộ BY, tầng 22.23. Hợp đồng mua bán được hai bên ký và đã đi vào giai đoạn thực hiện hợp đồng, nay có tranh chấp, do đó căn cứ vào các điều khoản hai bên thỏa thuận giao kết tại “Hợp đồng mua bán” số 25/HĐMBKN-TRC ngày 25/01/2018 để giải quyết.

[3] Căn cứ “Hợp đồng mua bán” số 25/HĐMBKN-TRC ngày 25/01/2018, Căn hộ BY, tầng 22.23 có Diện tích sử dụng là 105m², Diện tích sàn xây dựng là 143,7m². Giá bán căn hộ là 2.205.040.935 đồng.

[4] Xét về “Diện tích sử dụng”: Tại Điều 2 của hợp đồng quy định “*Diện tích sử dụng là diện tích được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại Điều 1.7 của hợp đồng*”.

Điều 1.7 của hợp đồng quy định: “*Diện tích sử dụng là diện tích sử dụng riêng của căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào giấy chứng nhận, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, logia (nếu có) gắn liền với căn hộ*”.

Căn cứ quy định nêu trên, tham chiếu với “Bản vẽ hiện trạng nhà” là Căn hộ BY, tầng 22.23 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện ngày 25/8/2020, đo vẽ đã xác định “Kích thước và diện tích theo thông thủy” của căn hộ là 104,3m². Đây chính là “Diện tích sử dụng” được xác định theo đúng khái niệm đã được giải thích ghi cụ thể tại hợp đồng và cũng đúng pháp luật quy định về “diện tích sử dụng căn hộ” tại khoản 2 Điều 101 Luật Nhà ở. Diện tích này sẽ được ghi trong giấy chứng nhận, xác định về quyền sở hữu diện tích căn hộ cho chủ sở hữu, như hai bên đã thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng mua bán.

Phần chênh lệch diện tích thực tế (105m² - 104,3m²) là 0,7m² so với diện tích ghi tại hợp đồng sẽ không phải điều chỉnh về giá bán, như hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng trong trường hợp chênh lệch diện tích vượt không quá 1%.

Như vậy, điều khoản quy định về diện tích căn hộ, cụ thể là diện tích sử dụng do hai bên thỏa thuận tại hợp đồng mua bán là 105m² (diện tích thực tế là 104,3m²) đã được bên bán thực hiện đúng theo quy định của hợp đồng. Không có sự việc thiếu diện tích sử dụng căn hộ như yêu cầu khởi kiện cũng như trình bày của nguyên đơn. Việc nguyên đơn sử dụng cách tính bằng việc lấy “diện tích sàn

xây dựng” theo hợp đồng là 143,7m², trừ vào “Diện tích sử dụng” được xác định theo đo vẽ thực tế là 104,3m², và cho rằng diện tích bị thiếu 39,4m² là không đúng, như Bản án sơ thẩm đã nhận định.

[5] Xét về “Diện tích sàn xây dựng”: Diện tích sàn xây dựng được tính theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp đồng. Cụ thể *“là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ”*.

Đặc điểm căn hộ BY hai bên ký mua bán thuộc dạng căn hộ có 2 tầng, là tầng 22 và tầng 23. Tại tầng 23 có phần khoảng không thông tầng từ mặt sàn tầng 22 lên đến đáy sàn của tầng 24, đây là khoảng không thuộc quyền sử dụng riêng của chủ căn hộ. Căn cứ thỏa thuận tại hợp đồng về diện tích sàn quy định là *“tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ”*, diện tích này là toàn bộ diện tích thuộc phạm vi vị trí bên trong tường bao, tường ngăn của căn hộ. Phần diện tích tại tầng 23 này nằm ở vị trí bên trong tường bao, tường ngăn của căn hộ BY, tầng 22.23. Việc nguyên đơn không tính phần diện tích này vào để cho rằng diện tích sàn xây dựng không đủ như hợp đồng, là không đúng nội dung hợp đồng hai bên giao kết.

[6] Xét về giá bán căn hộ: Tại “Hợp đồng mua bán” số 25/HĐMBKN-TRC ngày 25/01/2018 chỉ ghi chung tổng giá bán căn hộ là 2.205.040.935 đồng mà không cụ thể về đơn giá mỗi mét vuông. Căn cứ vào diện tích căn hộ đã được bên bán đảm bảo đúng về diện tích như hợp đồng nên không có cơ sở để trừ diện tích thiếu vào giá bán như yêu cầu của nguyên đơn.

[7] Về yêu cầu về cung cấp chất đốt: Tại Điều 4.4 của Hợp đồng có thỏa thuận bên bán phải hoàn thành công trình hạ tầng, trong đó có *“hệ thống cung cấp chất đốt”*. Theo Đơn khởi kiện và Đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 25/01/2021, nguyên đơn yêu cầu bị đơn cung cấp hệ thống khí đốt cho căn hộ BY, tầng 22.23. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thành yêu cầu cung cấp hệ thống chất đốt.

Xét thấy, “khí đốt” là một loại “chất đốt”. Việc nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm thay đổi nội dung yêu cầu từ khí đốt thành chất đốt cũng không ảnh hưởng tố tụng về vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tuy nhiên, như bị đơn trình bày hệ thống cung cấp khí đốt đã được trang bị cho tòa nhà chung cư, việc căn hộ cụ thể muốn sử dụng thì phải kết nối với hệ thống. Do vậy, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là cũng phù hợp vì “hệ thống cung cấp chất đốt” đã được đầu tư trang bị như hợp đồng mua bán đã cam kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận hệ thống chất đốt có nhưng không sử dụng được, như vậy chứng minh tòa nhà đã được trang bị hệ thống cung cấp chất đốt. Nội dung yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu trang bị hệ thống cung cấp chất đốt, còn việc chưa sử dụng được hệ thống thì đây không phải là nội dung yêu cầu khởi kiện cần phải giải quyết tại vụ án này.

Từ những cơ sở chứng cứ nhận định trên, xét Bản án sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, phù hợp với toàn bộ chứng cứ của vụ án nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, như ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

[8] Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Quách Thị Lệ T do thuộc diện người cao tuổi và có yêu cầu xét miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 328, 385, 401, 405, 422 và 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4, 15, 17, 22 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 9 và khoản 2 Điều 101, Điều 121, 122, 124 của Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 284/2021/DS-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Lệ T đối với Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N phải có trách nhiệm bàn giao cho bà Quách Thị Lệ T và ông Vũ Ngọc K: Biên bản bàn giao căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X Đô thị mới Nam Thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích thực tế theo Bản vẽ hiện trạng nhà, số hợp đồng: 129053/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2020 (diện tích sử dụng là 104,3 m², diện tích sàn xây dựng là 106,5 m²); 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ; 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng của căn hộ và 01 bản vẽ thiết kế kết cấu mặt bằng nhà chung cư đã được duyệt.

Việc giao nhận các tài liệu trên được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X, Đô thị Nam thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh giảm 39,4 m².

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N giảm giá bán căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X, Đô thị Nam thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 633.372.533 đồng (Sáu trăm ba mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi ba đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N hoàn trả cho bà Quách Thị Lệ T số tiền gốc là 104.811.079 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu, tám trăm mười một nghìn, không trăm bảy mươi chín đồng) và tiền lãi là 152.408.432 đồng (Một trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn, bốn trăm ba mươi hai đồng).

5. Số tiền bà Quách Thị Lệ T phải thanh toán cho Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N để mua căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X, Đô thị Nam thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.205.040.935 đồng (Hai tỷ, hai trăm lẻ năm triệu, không trăm bốn mươi nghìn, chín trăm ba mươi lăm đồng), chưa bao gồm tiền lãi.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N điều chỉnh lại hợp đồng mua bán căn hộ và phụ lục 2 của hợp đồng. Bà Quách Thị Lệ T có nghĩa vụ toán tiền gốc và lãi hàng tháng theo tiến độ thanh toán tại phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 25/HĐMBKN-TRC ngày 25/01/2018.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Lệ T về việc bà Quách Thị Lệ T yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N cung cấp khí đốt cho căn hộ BY tầng 22.23 (số nhà mới C2-22.4 tầng 22) thuộc Dự án Chung cư T S (Khu dân cư x thuộc Khu chức năng X, Đô thị Nam thành phố) tại đường số x, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về chi phí tố tụng: Bà Quách Thị Lệ T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tổng cộng là 4.087.308 đồng (Bốn triệu, không trăm tám mươi bảy nghìn, ba trăm lẻ tám đồng). Bà Quách Thị Lệ T đã nộp xong.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà Quách Thị Lệ T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

9.2. Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc K N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Quách Thị Lệ T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;

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

- TAND huyện Bình C;
- THADS huyện Bình C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

Phạm Hồng Giảng