

Bản án số: 186/2021/DSPT

Ngày: 06/5/2021.

V/v: *Đòi lại tài sản.*

**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: **Nguyễn Quốc Thái**

Các Thẩm phán: Bà **Hoàng Thị Thu Lan**

Bà **Ngô Thị Thu Thiện**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thuỳ Trang** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Hồng Hạnh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 5 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 390/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020. Về việc: “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 493/2020/QĐPT- DS ngày 02 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **N.V.C** – sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Phòng 1309 tòa nhà chung cư Đ.Đ, phố N.Đ, phường N.Đ, quận C.G, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Chị L.T.T.A, anh P.T.Đ theo Giấy ủy quyền số công chứng 1102.2019/GUQ ngày 25/03/2019.

Địa chỉ: Công ty luật TNHH I, Tầng 2, Tòa nhà Cienco1 H.Đ.T, phường N.C, quận T.X, Hà Nội.

- *Bị đơn*: **Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đ.Đ.**

Địa chỉ: tầng 4, Toà nhà G, số 11 P.H, phường M.Đ 2, quận N.T.L, Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành H – Tổng giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Phương N, bà Phạm Thị H theo Hợp đồng ủy quyền số 04/UQ-VP10 ngày 22/5/2019. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty Đ.Đ: Bà Đỗ Thị Thao H – Văn phòng luật sư số 10 – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà P.H.Đ, sinh năm 1975.

2/ Cháu N.P.H, sinh năm 2004.

3/ Cháu N.P.L, sinh năm 2008.

Cùng trú tại địa chỉ: Phòng 1309 tòa nhà chung cư Đ.Đ, phố N.Đ, phường N.Đ, quận C.G, Hà Nội.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**\* Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Ngày 19/12/2014, ông N.V.C và Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Đ.Đ – Bộ Quốc Phòng (gọi tắt là công ty Đ.Đ) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 105/HĐMB – CTĐĐ tại dự án Chung cư cao tầng công trình công cộng hành chính đơn vị ở thuộc dự án khu tái định cư, bãi đỗ xe, cây xanh tập trung và công trình công cộng hành chính đơn vị ở ngõ 106 H Q V (nay là ngõ 100) phường N.Đ, quận C.G, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng, căn hộ ông N.V.C mua có diện tích xây dựng thực tế (còn gọi là diện tích tim tường) là 100 m<sup>2</sup> và diện tích sử dụng căn hộ (còn gọi là diện tích thông thủy) là 95,6 m<sup>2</sup>. Thời gian hoàn thành và bàn giao căn hộ là Quý II năm 2015.

Tuy nhiên, trên thực tế, sau khi ông Choàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 19/12/2014 là 1.650.000.000 đồng với Công ty Đ.Đ theo Hợp đồng, Công ty Đ.Đ đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

Công ty Đ.Đ chậm thời gian bàn giao căn hộ. Theo quy định tại Điều 1.4 của Hợp đồng có quy định khi người mua căn hộ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của mình là Quý II năm 2015. Trên thực tế, Công ty Đ.Đ đã bàn giao chìa khóa cửa từ Quý IV năm 2015, ngày nào ông C không nhớ. Tuy nhiên, đến ngày 22/06/2017, theo kết luận tại Thông báo số: 47/GĐ-GDD3 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng đề ngày 22/6/2017 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình đối với chung cư Đ.Đ thì tòa nhà chung cư Đ.Đ mới được Cục Giám định chấp thuận cho phép Công ty Đ.Đ tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, việc bàn giao này của Công ty Đ.Đ là sai quy định của pháp luật vì tòa nhà chưa đủ điều kiện để nghiệm thu và đưa vào sử dụng, Theo hợp đồng và thực tiễn Công ty Đ.Đ chậm bàn giao căn hộ theo quy định của pháp luật tổng số là 632 ngày.

Theo báo cáo khối lượng đo đạc hiện trạng nhà số 01/2016/KL của Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng N.T.L, thì diện tích thực tế căn hộ của ông C có diện tích thông thủy là 89,7 m<sup>2</sup>, diện tích tim tường là 99,9m<sup>2</sup>. Diện tích thông thủy thực tế

của căn hộ đã thiếu hụt so với diện tích thông thủy mà chủ đầu tư cam kết theo Hợp đồng là 5,9 m<sup>2</sup>.

Ngày 01/6/2020, theo bản vẽ sơ đồ mặt bằng căn hộ của ông N.V.C do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ, diện tích tim tường của căn hộ 1309 chung cư Đ.Đ ông C được bàn giao là 100,1m<sup>2</sup>; diện tích thông thủy là 81,6m<sup>2</sup>, bị thiếu hụt so với hợp đồng mua bán là 7.1m<sup>2</sup>.

Nay ông N.V.C có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ.Đ thực hiện các nghĩa vụ sau:

1/ Thanh toán tiền phát sinh do chưa hoàn thành nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán và theo quy định của pháp luật là: 303.780.822 đồng tạm tính đến ngày 22/6/2017, lãi suất 13,5%/năm;

2/ Thanh toán trả lại cho ông N.V.C số tiền do bàn giao không đủ diện tích căn hộ đã thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán là: 7.1m<sup>2</sup> x 17.259.414 đồng = 122.541.839 đồng (một trăm hai mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng);

Ngoài hai yêu cầu khởi kiện trên ông C không có yêu cầu nào khác.

**\* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà N.P.N trình bày:**

Công ty Đ.Đ xác nhận Ngày 19/12/2014, ông N.V.C và Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Đ.Đ – Bộ Quốc Phòng (gọi tắt là công ty Đ.Đ) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 105/HĐMB – CTĐĐ tại dự án Chung cư cao tầng công trình công cộng hành chính đơn vị ở thuộc dự án khu tái định cư, bãi đỗ xe, cây xanh tập trung và công trình công cộng hành chính đơn vị ở ngõ 106 H.Q.V (nay là ngõ 100) phường N.Đ, quận C.G, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng, căn hộ ông N.V.C mua có diện tích xây dựng thực tế (còn gọi là diện tích tim tường) là 100 m<sup>2</sup> và diện tích sử dụng căn hộ (còn gọi là diện tích thông thủy) là 95,6 m<sup>2</sup>. Thời gian hoàn thành và bàn giao căn hộ là Quý II năm 2015.

Thực hiện Hợp đồng, ngày 01/10/2015, Công ty Đ.Đ đã bàn giao căn hộ 1309 cho ông N.V.C, người nhận bàn giao căn hộ là ông C. Kèm theo Biên bản bàn giao căn hộ có biên bản bàn giao chìa khóa căn hộ, công tơ, chỉ số điện nước. Ông C đã đồng ý nhận căn hộ và không có ý kiến, thắc mắc gì. Như vậy, Công ty Đ.Đ không bàn giao căn hộ chậm như nguyên đơn trình bày.

Công ty Đ.Đ bắt đầu thực hiện dự án xây dựng nhà ở tái định cư và nhà ở bán cho cán bộ của Công ty Đ.Đ – Học viện Quốc phòng thì đang áp dụng Thông tư 16 ngày 01/09/2010 của Bộ Xây dựng, nhưng đang thực hiện dự án thì Thông tư 03 ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi Thông tư 16 về cách tính diện tích, do có sự giao thoa giữa 02 Thông tư nên chưa có hướng dẫn cụ thể của cơ quan có

thẩm quyền về xây dựng về cách tính diện tích; không có hướng dẫn chi tiết cho các đơn vị đo đạc thống nhất. Công ty Đ.Đ đã bán căn hộ số 1309, chung cư Đ.Đ ngõ 100 H.Q.V(nay là phố N.Đ), phường N.Đ, C.G, Hà Nội cho ông N.V.C với giá 1.650.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì sở hữu chung) là đúng theo Hợp đồng đã ký kết. Trong đó mô tả rõ đặc điểm của căn hộ số 1309 với diện tích xây dựng thực tế là 100 m<sup>2</sup> và diện tích sử dụng căn hộ là 95,6 m<sup>2</sup>.

Nay ông N.V.C khởi kiện để đòi số tiền do thiếu diện tích và chậm bàn giao là không có cơ sở nên Công ty Đ.Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.V.C.

Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết tại Trụ sở Công ty Đ.Đ, tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ. Căn cứ Điều 39 BLTTDS đề nghị Tòa án nhân dân Quận C.G chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận N.T.L để giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền nơi đóng trụ sở của bị đơn.

Vụ án hiện đã hết thời hiệu khởi kiện” Theo đơn khởi kiện của ông N.V.C đề ngày 19/3/2019 gửi đến Tòa án quận C.G thì vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P.H.Đ, cháu N.P.H, N.P.L trình bày:** Nhất trí như ý kiến mà anh Đ– người đại diện theo ủy quyền của ông N.V.C đã trình bày về yêu cầu khởi kiện và không bổ sung gì thêm. Do điều kiện công việc và học tập, bà Đ, cháu H, cháu L có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên các ý kiến, quan điểm đã trình bày gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của của ông N.V.C tại phiên tòa:

1/ Giữ nguyên yêu cầu Công ty Đ.Đ phải thanh toán trả lại số tiền do diện tích căn hộ bị thiếu hụt so với hợp đồng mua bán là: 7.1m<sup>2</sup> x 17.259.414 đồng = 122.541.839 đồng (một trăm hai mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng);

2/ Xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Công ty Đ.Đ thanh toán số tiền chậm bàn giao căn hộ là: 303.780.822 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn ý kiến nào khác.

- Phía Bị đơn không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DSST ngày 27/7/2020 , Tòa án nhân dân quận C.G đã quyết định:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 2 điều 71, Điều 147, 171, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ điều 430, điểm b khoản 2 điều 437 Bộ luật dân sự 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: 1/ Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông N.V. Về việc yêu cầu thanh toán do thiếu hụt diện tích căn hộ đối với Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đ.Đ. Buộc Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đ.Đ hoàn trả ông N.V. Số tiền 122.541.839 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng).

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông N.V. Về việc yêu cầu thanh toán số tiền 303.780.822 đồng do chậm bàn giao căn hộ.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu, người phải thi hành án phải chịu lãi suất số tiền chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định.

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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3/ Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đ.Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.127.000 đồng.

Ông N.V.C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông N.V. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông N.V.C đã nộp theo biên lai số 0003099 ngày 13/12/2019.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/8/2020 phía Bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm. Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến quan điểm của mình.

\* Đại diện uỷ quyền của ông N.V.C trình bày:

Ngày 19/12/2014 nguyên đơn đã ký hợp đồng mua bán căn hộ số 105/HĐMB - CTĐ tại chung cư cao tầng công trình công cộng hành chính đơn vị thuộc dự án khu tái định cư, bãi đỗ xe, cây xanh tập trung và công trình công cộng hành chính ở ngõ 106 H.Q.V, phường N.Đ, quận C.G, tp Hà Nội. Căn hộ có diện

tích xây dựng 100m<sup>2</sup> và diện tích thông thuỷ là 95,6m<sup>2</sup>. Thời gian hoàn thành và bàn giao căn hộ được quy định là quý 2 năm 2015. Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính là 1.680.000.000đồng(Một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu đồng). Tuy nhiên, diện tích thông thuỷ thực tế của căn hộ là 88,5m<sup>2</sup>. Thiếu so với Hợp đồng mua bán căn hộ là 7,1m<sup>2</sup>. Do đó Công ty phải hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền đã mua theo hợp đồng là 122.541.839đồng( Một trăm hai mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng).

- Đối với ý kiến của Bị đơn về thời hiệu: Theo báo cáo số 01/2016/KL mà bị đơn thông báo cho Nguyên đơn biết thì đến tháng 10/2016 Bị đơn mới thực hiện nghĩa vụ đo đạc diện tích cho nguyên đơn, tuy nhiên sau đó Bị đơn từ chối cung cấp bản vẽ đo đạc cho Nguyên đơn, do vậy phải đến ngày 01/6/2010 sau khi Toà án sơ thẩm đo đạc lại diện tích căn hộ thì Nguyên đơn mới biết chính xác căn hộ bị thiếu diện tích là bao nhiêu. Ngoài ra cho đến nay Hợp đồng mua bán căn hộ vẫn chưa hoàn thành. Nguyên đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn hộ của mình. Nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

- Về Thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Theo quan điểm của Nguyên đơn là Toà án nơi có tài sản tranh chấp có thẩm quyền giải quyết. Việc tranh chấp liên quan đến căn hộ ở tại ngõ 106 H.Q.V, phường N.Đ, quận C.G, tp Hà Nội. Do đó Toà án nhân dân quận C.G thụ lý giải quyết vụ án là phù hợp.

- Về yêu cầu Huỷ Hợp đồng của Nguyên đơn: Bị đơn yêu cầu Huỷ Hợp đồng do nguyên đơn vi phạm chậm nộp 2% kinh phí bảo trì, nhưng Nguyên đơn đã nộp 2% kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Toà nhà số tiền 30.000.000đồng.

Do đó, phía Nguyên đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

\* Luật sư của Công ty Đ.Đ trình bày:

- Thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng mua bán căn hộ số 105 ngày 19/12/2014; Công ty Đ.Đ bàn giao căn hộ cho ông Cngày 01/10/2015 gia đình ông C sử dụng ổn định không có ý kiến gì với công ty Đ.Đ. Đến ngày 20/12/2009 Công ty Đ.Đ mới nhận được thông báo thụ lý vụ án của Toà án nhân dân quận C.G. Như vậy, thời hạn từ khi nhận nhà đến khi khởi kiện là 4 năm nên thời hạn khởi kiện đã hết.

- Chưa đủ điều kiện khởi kiện: Căn cứ tại Điều 1 của Hợp đồng 105 thì thấy Diện tích xây dựng căn hộ là 100m<sup>2</sup>, diện tích thông thuỷ là 95,6m<sup>2</sup> và diện tích này sẽ được ghi vào giấy chứng nhận cấp cho người mua. Tuy nhiên, hiện tại căn hộ này chưa được cấp giấy chứng nhận. Trong đơn khởi kiện ông C đòi số m<sup>2</sup> thiếu là 5,9m<sup>2</sup>. Theo Toà án cấp sơ thẩm đo đạc là 7,1m<sup>2</sup>. Nhưng số diện tích xây dựng theo Hợp đồng và số m<sup>2</sup> đo đạc của Toà sơ thẩm cơ bản như nhau là 100m<sup>2</sup> và

100,1m<sup>2</sup>, nhưng ông C vẫn chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận nên chưa có căn cứ để nói diện tích bị thiếu.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty Đ Đ có trụ sở tại tầng 4 Toà nhà Gami, số 11 P.H, quận N.T.L, Hà Nội. Hợp đồng được ký tại trụ sở công ty, trong trường hợp này Toà án giải quyết tranh chấp là Toà án nơi có trụ sở công ty chứ không phải nơi có tài sản tranh chấp. Toà án quận C.G giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền.

- Có việc xung đột pháp luật: Hồ sơ xây dựng của dự án được xây dựng theo thông tư số 16, căn cứ cách đo diện tích diện tích và giá bán được xây dựng theo thông tư 16. Thông tư số 03 tính theo diện tích thông thuỷ. Tuy nhiên, điều kiện để thực hiện theo thông tư 03 là chủ đầu tư phải có Hợp đồng mẫu để đăng ký với cơ quan chức năng. Tuy nhiên, công ty chưa đăng ký Hợp đồng mẫu theo thông tư số 03 với cơ quan nhà nước.

- Diện tích tranh chấp: Về diện tích xây dựng theo hợp đồng và đo lại theo thực tế là 100,1m<sup>2</sup> không bị thiếu. Đơn giá bán căn hộ được tính và phê duyệt theo cách tính của đơn giá đo vẽ theo thông tư số 16, cụ thể căn hộ 1309 diện tích là 100m<sup>2</sup> với giá: 1.500.000.000đồng chưa có VAT. Đơn giá bán căn hộ được xây dựng và tính trên tổng diện tích đo vẽ này và được đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Công ty Đ Đ đã nộp thuế VAT khi xuất hoá đơn thu tiền cho khách hàng. Trông Hợp đồng số: 105/HĐMB- CTĐĐ không ghi giá tiền cụ thể là bao nhiêu tiền trên một m<sup>2</sup>. Hồ sơ xây dựng được phê duyệt theo thông tư 16 nhưng Hợp đồng tại Điểm 1.3 Điều 1 lại viện dẫn thông tư số 03. Như vậy có sự xung đột trong việc áp dụng pháp luật tại Hợp đồng này, nên Hợp đồng vô hiệu do xung đột quan hệ pháp luật.

- Việc chuyển nhượng chưa đúng quy định của pháp luật: Căn hộ ông C đang sử dụng là do mua lại của bà N.T.GHuyền. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật. Chưa nộp thuế, phí chuyển nhượng cho nhà nước. Về vấn đề này công ty Đ.Đ cũng có một phần thiếu sót. Công ty sẵn sàng chịu trách nhiệm đối với sự thiếu sót này. Vì sự sai sót này của chủ đầu tư. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ việc giao dịch giữa bà Huyền với ông C. Huỷ Hợp đồng mua bán căn hộ số: 105/HĐMB-CTĐ ngày 19/12/2014.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự trong hạn luật định.

Thẩm phán, thư ký thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo gọi của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định diện thông thuỷ căn hộ số 1309 là thiếu so với Hợp đồng đã ký giữa Công ty bất động sản Đ.Đ và ông N.V.C. Ông Ckhởi kiện yêu cầu Công ty Bất động sản Đ.Đ phải thanh toán trả lại số tiền do diện tích bị thiếu là có căn cứ. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của công ty bất động sản Đ.Đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **1- Về tố tụng:**

- Vụ kiện tranh chấp giữa ông N.V.Cvới công ty CP Đ.Đ do Tòa án nhân dân quận C.G thụ lý giải quyết sơ thẩm theo đơn khởi kiện của ông N.V.C, ban đầu Tòa án nhân dân quận C.G xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà ở” tại dự án Chung cư cao tầng công trình công cộng hành chính ở ngõ 106 H.Q.V, phường N.Đ, quận C.G, tp Hà Nội là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận C.G.

Theo đơn khởi kiện Ông N.V.Cyêu cầu thanh toán tiền chậm bàn giao căn hộ theo Điều 1.4 của hợp đồng mua bán, cụ thể: Theo hợp đồng mua bán thời gian bàn giao căn hộ là ngày 29/9/2015. Ông Ccăn cứ theo thông báo số 47 ngày 22/6/2017 của Công ty Đ.Đ để ông Cxác định việc ông Cnhận căn hộ chậm 632 ngày. Do đó, ông Cyêu cầu bồi thường số tiền chậm bàn giao là: 303.780.822 đồng.

Ngoài ra, ông Ccòn yêu cầu trả lại số tiền: 122.541.839 đồng, mà theo ông Ctrình bày ông đã nộp cho Công ty Đ.Đ theo diện tích thông thuỷ ghi trong Hợp đồng là 95,6m<sup>2</sup>, nhưng thực tế diện tích thông thuỷ căn hộ bị thiếu hụt so với hợp đồng mua bán là: 7.1m<sup>2</sup> x 17.259.414 đồng = 122.541.839 đồng .

Với 2 yêu cầu trên, cấp Sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường do chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng với số tiền là: 303.780.822 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện và đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Như vậy, Ông N.V.Cchỉ còn yêu cầu đòi lại số tiền đã nộp cho Công ty Đ.Đ tương đương với diện tích thông thuỷ bị thiếu so với số liệu ghi trong hợp đồng, cụ thể ông Cđòi lại số tiền là: 122.541.839 đồng. Như vậy, cấp phúc thẩm xác định lại đây là yêu cầu đòi lại số tiền ông Cđã nộp cho Công ty Đ.Đ, tức là ông Cđòi lại tài sản của cá nhân ông Cđã nộp cho công ty Đ.Đ. Vì vậy, cần xác định lại quan hệ



pháp luật trong vụ án này là tranh chấp đòi lại tài sản. Việc đòi lại tài sản thì không xác định thời hiệu khởi kiện.

- Tại cấp phúc thẩm, phía Đại diện uỷ quyền của công ty Đ.Đ xuất trình bản Giấy cam kết thoả thuận mua bán căn hộ chung cư giữa chị N.T.G Huyền với anh N.V.C ngày 19/12/2014 và yêu cầu Hủy Hợp đồng giao dịch giữa chị N.T.G Huyền với ông N.V.C. Tuy nhiên, xét thấy việc chị H chuyển nhượng mua bán căn hộ cho ông C đã được Công ty chấp nhận, Công ty đã ký lại Hợp đồng mua bán căn hộ với anh Chiến. Anh C đã thanh toán tiền theo Hợp đồng mới của Anh C với công ty, không phải là thực hiện tiếp Hợp đồng mua bán nhà giữa chị H với công ty Đ.Đ. Vì vậy, chị N.T.G Huyền không còn liên quan gì đến Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông C với công ty Đ.Đ. Do đó, không có căn cứ để xác định chị N.T.G H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Nếu giữa chị H và ông C có tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ với nhau thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

- Đơn kháng cáo của Công ty Đ.Đ trong hạn luật định.

## **2 - Về nội dung vụ án:**

Ngày 19/12/2014, ông N.V.C và Công ty Đ.Đ ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: 105/HĐMB – CTĐĐ tại dự án Chung cư cao tầng công trình công cộng hành chính đơn vị ở thuộc dự án khu tái định cư, bãi đỗ xe, cây xanh tập trung và công trình công cộng hành chính đơn vị ở ngõ 106 H.Q.V, phường N.Đ, quận C.G. Theo Hợp đồng, căn hộ ông C mua có diện tích xây dựng là 100 m<sup>2</sup> và diện tích thông thủy là 95,6 m<sup>2</sup>. Thời gian hoàn thành và bàn giao căn hộ được quy định là Quý II năm 2015. Việc ký kết Hợp đồng trên tinh thần tự nguyện, không bên nào bị ép buộc.

Theo đơn khởi kiện ông C có 02 yêu cầu:

- Yêu cầu thứ nhất: Ông N.V.C yêu cầu thanh toán tiền chậm bàn giao căn hộ theo Điều 1.4 của hợp đồng mua bán. Theo hợp đồng mua bán thời gian bàn giao căn hộ là ngày 29/9/2015. Theo ông C trình bày ông C được nhận căn hộ chậm 632 ngày. Do đó, ông C yêu cầu bồi thường số tiền chậm bàn giao là: 303.780.822 đồng.

- Yêu cầu thứ 2: Ông C yêu cầu thanh toán số tiền do bàn giao căn hộ không đủ diện tích đã thoả thuận trong Hợp đồng mua bán là: 7.1m<sup>2</sup> x 17.259.414 đồng = 122.541.839 đồng (một trăm hai mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng);

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm. Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về khoản tiền: 303.780.822 đồng do chậm bàn giao căn hộ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Như vậy ông Cchi còn yêu cầu đòi lại số tiền: 122.541.839 đồng (một trăm hai mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng) đã nộp cho Công ty Đ.Đ với lý do diện tích thông thuỷ của căn hộ bị thiếu hụt so với hợp đồng.

\* Xét yêu cầu khởi kiện của ông Cvà yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ.Đ thấy:

+ Căn cứ điểm 1.2 của Điều 1 Hợp đồng số: 105/HĐMB-CTĐĐ ngày 19/12/2014 quy định về Thông tin căn hộ: “ Diện tích xây dựng thực tế của căn hộ là: 100m<sup>2</sup>, bao gồm: Diện tích sàn căn hộ, diện tích ban công và lô gia của căn hộ được tính theo kích thước từ tim tường chung và tường ngoài bao quanh căn hộ. Trong đó:

- Diện tích sàn căn hộ bao gồm cả diện tích cột, hộp kỹ thuật, tường xây trong phạm vi căn hộ.

- Tường chung là tường ngăn giữa 2 căn hộ.

- Tường bao ngoài là tường ngăn giữa căn hộ với hành lang, lối đi, khu vực cầu thang và mặt ngoài căn hộ”.

Qua thẩm định tại chỗ, đo đạc diện tích thực tế đo đạc lại lần 1 là 100m<sup>2</sup> và đo đạc lần 2 là: 100,1m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích xây dựng căn hộ không bị thiếu giữa Hợp đồng và thực tế xây dựng.

+ Căn cứ điểm 2.1; 2.3 Điều 2 của hợp đồng mua bán căn hộ quy định về Giá trị, phương thức thanh toán: “Giá trị căn hộ: **Tổng giá bán căn hộ là 1.500.000.000đồng**(chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng)”.

2.2: Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: 30.000.000đồng.

2.3. Tổng giá trị Hợp đồng: 1.500.000.000đồng(chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung)”.

Như vậy, đối tượng mua bán trong Hợp đồng là: “Căn hộ số 1309 có diện tích xây dựng là 100m<sup>2</sup>”. Giá mua bán căn hộ trên là tính theo diện tích xây dựng của căn hộ. Trong Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Cvà Công ty Đ.Đ không có điều khoản nào ghi nhận sự thoả thuận giữa hai bên là giá mua bán căn hộ tính theo giá mét vuông diện tích thông thuỷ.

Do đó, không có căn cứ để xác định một m<sup>2</sup> thông thuỷ là bao nhiêu tiền. Nguyên đơn trình bày cách tính: 1.650.000.000đồng x(95,6 – 88,5)m<sup>2</sup>/95,6m<sup>2</sup> = 122.541.839đồng. Đây không phải là cách tính giá mua bán được Công ty Đ.Đ và ông N.V.Cthoả thuận trong Hợp đồng số: 105/HĐMB-CTĐĐ ngày 19/12/2014.

Trong hợp đồng có ghi tại khoản 1.3 của Điều 1: “*Diện tích sử dụng căn hộ tính theo thông tư số: 03/2014/TTBXD ngày 20/2/2014 của Bộ xây dựng là*

95,6m2, diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào giấy chứng nhận cấp cho người mua.....” .

Việc quy định như trên, là để xác định diện tích sử dụng riêng của căn hộ và để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho người mua. Chứ không phải là quy định để tính giá mỗi m2 thông thủy là bao nhiêu tiền. Diện tích thông thủy thực tế có thể bằng hoặc hoặc nhỏ hơn so với diện tích ghi Hợp đồng là do kỹ thuật khi thi công công trình xây dựng, nhưng diện tích sàn xây dựng của căn hộ vẫn không thay đổi. Do đó, Ông Căn cứ vào diện tích thông thủy thực tế hiện nay để cho rằng diện tích thông thủy của căn hộ bị thiếu so với Hợp đồng và yêu cầu bên Công ty Đ.Đ phải thanh toán lại số tiền đã nộp thừa cho bên ông Cdo diện tích thông thủy bị thiếu là không đúng các điều khoản đã thoả thuận ghi trong hợp đồng.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Cbuộc Công ty Đ.Đ phải trả lại ông C số tiền: 122.541.839 đồng ông C đã nộp cho công ty Đ.Đ.

- Về yêu cầu Huỷ Hợp đồng của công ty Đ.Đ: Phía Công ty Đ.Đ trình bày Hợp đồng mua bán căn hộ số 105/HĐMB-CTĐĐ ngày 19/12/2014 được xây dựng và cơ quan nhà nước phê duyệt theo Thông tư số: 16/2010/BXD, tất cả hồ sơ xây dựng, giá cả căn hộ được các cơ quan lý nhà nước phê duyệt theo thông tư số: 16/2010/BXD, nên nội dung chính của Hợp đồng mua bán căn hộ cũng xây dựng theo tinh thần thông tư 16/2010/BXD. Công ty Đ.Đ chưa xây dựng và chưa đăng ký mẫu Hợp đồng mua bán căn hộ theo thông tư số: 03/2014/TTBXD ngày 20/2/2014. Do đó, ông C căn cứ thông tư số 03/2014/TTBXD ngày 20/2/2014 để xác định giá 1m2 thông thủy của căn hộ là không đúng với nội dung Hợp đồng số: 105/HĐMB-CTĐĐ ngày 19/12/2014 hai bên đã ký kết, vì có sự xung đột trong việc áp dụng pháp luật tại Hợp đồng này, nên Hợp đồng mua bán căn hộ bị vô hiệu. Công ty Đ.Đ đề nghị Huỷ Hợp đồng mua bán căn hộ số: 105/HĐMB-CTĐĐ ngày 19/12/2014.

Xét thấy Đơn khởi kiện ông N.V.C không có yêu cầu đề nghị Huỷ Hợp đồng mua bán nhà ở, mà ông C chỉ đòi lại một phần số tiền của ông C đã nộp thừa cho công ty Đ.Đ với lý do diện tích sử dụng của căn hộ bị thiếu so với nội dung Hợp đồng đã ghi. Mặt khác, yêu cầu Huỷ Hợp đồng mua bán căn hộ của công ty Đ.Đ cũng chưa được Toà án cấp sơ thẩm xem xét thụ lý giải quyết. Do đó, cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét yêu cầu Huỷ Hợp đồng của công ty Đ.Đ.

4. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 6 Điều 11 Pháp lệnh số 10 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Nghị Quyết 326 /UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và danh mục án phí, lệ phí Tòa án, Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đ.Đ.

Sửa bản án sơ thẩm số: 15/2020/DSST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân quận C.G, tp Hà Nội. Cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.V.C về việc: Yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đ.Đ trả lại số tiền: 122.541.839 đồng( Một trăm hai mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng).

2. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Đ.Đ không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho công ty bất động sản Đ.Đ số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2018/0003795 ngày 12/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.G, tp Hà Nội.

Ông N.V.C phải chịu: 6.127.091 đồng án phí dân sự sơ thẩm. được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông N.V.C đã nộp theo biên lai số 0003099 ngày 13/12/2019 tại chi cục thi hành án dân sự quận C.G, tp Hà Nội. Còn phải nộp tiếp 5.827.091 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành án thì phải chịu khoản lãi suất của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án, quyết định này 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 bị 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.

Án xử công khai phúc thẩm và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận C.G;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Chi cục THADS quận C.G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Quốc Thái**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

