

**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: 512/2020/DS-PT

Ngày: 12/6/2020

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 Phan Thị Hằng

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Kim Quy

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn – 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 Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 5, ngày 08 và 12 tháng 6 năm 2020, 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 267/DSPT ngày 09/3/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1528/2020/QĐPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thu N;
Bà Bùi Nguyễn Thùy T;
Ông Trần Nam A.

Cùng ủy quyền cho: Ông Trần D.

Địa chỉ: 233-235 đường X, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ Phần Xây dựng S

Địa chỉ: Số 1145/22 Đường Đ, phường C, Quận K, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đào Minh P – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại Đơn khởi kiện ngày 15/4/2019, bản tự khai, các Biên bản mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn có ông Trần D đại diện ủy quyền trình bày:* Năm 2005, nguyên đơn và ông Trần D có mua một số nền đất của Công ty Cổ phần Xây dựng S (gọi tắt là S) tại dự án Phodong Village, phường C, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng ban đầu nguyên đơn và ông Trần D mua đất và tự xây dựng nhà sau khi nhận đất. Do dự án kéo dài và bản vẽ quy hoạch cũng có thay đổi so với dự án ban đầu nên Công ty S có mời nguyên đơn và ông Trần D đến để thương lượng điều chỉnh lại theo biên bản ngày 29/11/2014 cụ thể: Ông Trần D đứng tên I21 và H14; bà Lê Thị Thu N đứng tên I26 và I27.

Theo thỏa thuận, năm 2014 Công ty không cho nguyên đơn tự xây dựng mà buộc nguyên đơn phải trả tiền xây dựng theo đơn giá của Công ty cao hơn giá thị trường từ 150% - 200% nhưng do không còn cách nào khác vì đây là nhà đất trong dự án nên nguyên đơn đành phải chấp nhận và trả giá xây dựng nhà cụ thể như sau:

Nhà I21: Tổng DTSXD là 407,54 m² thành tiền 2.334.857.400 đồng.

Nhà H14: Tổng DTSXD 422,90 m² thành tiền 2.586.168.900 đồng.

Nhà I27: Tổng DTSXD 329,44 m² thành tiền 1.866.690.000 đồng.

Do nguyên đơn thay mặt cho gia đình để mua và chọn các nền nhà nêu trên nên khi ký hợp đồng chính thức cho phần xây dựng căn nhà thì từng thành viên trong gia đình đứng tên ký hợp đồng, cụ thể như sau:

- Ông Trần D đứng tên căn nhà I21 số hợp đồng 064B/SCC/HĐMB-PDV-2015 (nay do Trần Nam A đứng tên trên Giấy chủ quyền).

- Bà Lê Thị Thu N đứng tên căn nhà H14 số hợp đồng 063B/SCC/HĐMB-PDV-2015 ngày 28/01/2015.

- Ông Trần Nam A, bà Bùi Nguyễn Thùy T đứng tên căn nhà I27 số hợp đồng 066B/SCC/HĐMB-PDV-2015 ngày 28/01/2015 (nay do Bùi Nguyễn Thùy T đứng tên trên Giấy chủ quyền).

Nguyên đơn đã ký hợp đồng và nộp tiền xây dựng theo diện tích sàn xây dựng theo hợp đồng, cụ thể như sau:

- Căn I27: diện tích sàn xây dựng 329,44 m²

- Căn I21: diện tích sàn xây dựng 407,21 m²

- Căn H14: diện tích sàn xây dựng 422,90 m²

Nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì phần diện tích sàn xây dựng ít hơn nhiều so với hợp đồng cụ thể:

- Căn I27: diện tích sàn xây dựng 223,4 m² thiếu 106 m² so với hợp đồng. 3
- Căn I21: diện tích sàn xây dựng 279,4 m² thiếu 127,81 m² so với hợp đồng.
- Căn H14: diện tích sàn xây dựng 273,9 m² thiếu 149 m² so với hợp đồng.

Phần diện tích sàn xây dựng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấp hơn nhiều so với diện tích sàn xây dựng theo hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu Toà án nhân dân Quận K buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S phải giao cho nguyên đơn đủ phần diện tích của sàn xây dựng của nhà I27 là 106 m², I21 là 127,81 m², H14 là 149 m². Trường hợp Công ty không thể giao đủ phần diện tích còn thiếu thì phải hoàn trả cho nguyên đơn phần tiền xây dựng cụ thể:

- I27: Tổng số tiền xây dựng/DTSXD x DT thiếu (106 m²) = 600 triệu đồng.
- I21: Tổng số tiền xây dựng/DTSXD x DT thiếu (127.81 m²) = 732 triệu đồng.
- H14: Tổng số tiền xây dựng/DTSXD x DT thiếu (149 m²) = 911 triệu đồng.

Tổng cộng: 2.243.000.000 (Hai tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu) đồng.

Ngày 09/10/2019 nguyên đơn Lê Thị Thu N, Trần Nam A, bà Bùi Nguyễn Thuỳ T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi là 777.245.000 đồng.

2. Bị đơn - Công ty Cổ phần Xây dựng S có ông Nguyễn Ngọc H là người đại diện trình bày:

Về căn nhà ký hiệu H14:

- Ngày 28/01/2015, Công ty S và bà Lê Thị Thu N có ký Hợp đồng mua bán căn nhà số: 063B/SCC/HĐMB-PVD-2015 về việc mua căn nhà Ký hiệu H14; Tổng diện tích sàn xây dựng là 422,90 m², bao gồm các phần căn cứ theo bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc căn nhà đính kèm (tính tường bao quanh, đo từ mép ngoài của tường).

- Ngày 26/4/2016, bà Lê Thị Thu N đã kiểm tra và chấp nhận căn nhà H14 với tổng diện tích sàn xây dựng là 422,90 m² và đã ký Biên bản kiểm tra và chấp nhận căn nhà.

- Ngày 17/9/2016, bà N đã ký bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở để thực hiện cấp Giấy chứng nhận có ghi rõ diện tích sàn được cấp.

- Ngày 24/11/2016, bà Lê Thị Thu N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Về căn nhà Ký hiệu I21:

- Ngày 28/01/2015, Công ty S và ông Trần D có ký Hợp đồng mua bán căn nhà số: 064B/SCC/HĐMB-PVD-2015 về việc mua căn nhà ký hiệu I21; Tổng diện tích sàn xây dựng: 407,54 m², bao gồm các phần căn cứ theo bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc căn nhà đính kèm (tính tường bao quanh, đo từ mép ngoài của tường).

- Ngày 26/4/2016, ông Trần D đã kiểm tra và chấp nhận căn nhà I21 với tổng diện tích sàn xây dựng: 407,54 m² và đã ký Biên bản kiểm tra và chấp nhận căn nhà.

- Ngày 20/7/2016, ông D đã ký bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở để thực hiện cấp Giấy chứng nhận có ghi rõ diện tích sàn được cấp.

- Ngày 03/10/2016, ông Trần D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Về căn nhà Ký hiệu I27:

- Ngày 28/01/2015, Công ty S và ông Trần Nam A cùng bà Bùi Nguyễn Thùy T có ký Hợp đồng mua bán căn nhà số: 066B/SCC/HĐMB-PVD-2015 về việc mua căn nhà ký hiệu I27; Tổng diện tích sàn xây dựng: 329,44 m², bao gồm các phần căn cứ theo bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc căn nhà đính kèm (tính tường bao quanh, đo từ mép ngoài của tường).

- Ngày 30/10/2015, ông Trần Nam A đã kiểm tra và chấp nhận căn nhà I27 với tổng diện tích sàn xây dựng là 329,44 m² và đã ký Biên bản kiểm tra và chấp nhận căn nhà.

- Ngày 24/5/2016, ông A và bà T đã ký bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở để thực hiện cấp Giấy chứng nhận có ghi rõ diện tích sàn được cấp.

- Ngày 23/8/2016, ông Trần Nam A và bà Bùi Nguyễn Thùy T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty S bàn giao đầy đủ diện tích sàn xây dựng của các nguyên đơn, Công ty S hoàn toàn không đồng ý với các lý do sau:

1. Về đối tượng của hợp đồng: Căn nhà được xây dựng theo đúng mô tả tại Điều 2 và Phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán. Căn nhà được xây đúng vị trí, diện tích đất, số tầng, diện tích của từng sàn theo sơ đồ mặt bằng và bản vẽ thiết kế mặt bằng đính kèm Hợp đồng mua bán. Nội dung này đã được Khách hàng xác nhận và đã ký Biên bản kiểm tra và chấp nhận căn nhà.

2. Về tổng diện tích sàn xây dựng căn nhà: Công ty S đã thực hiện xây dựng đúng theo bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc căn nhà đính kèm hợp đồng (tổng diện tích được tính bao gồm các phần căn cứ theo bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc, tính tường bao quanh đo từ mép ngoài của tường).

3. Công ty S đã thực hiện toàn bộ các quy định trong Hợp đồng mua bán một cách chính xác và đầy đủ, cách tính diện tích sàn đã được quy định rõ trong Hợp đồng và được sự xác nhận của hai bên. Trước khi cấp Giấy chứng nhận, các bên đã đồng ý và ký vào bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong đó có ghi rõ nội dung diện tích sàn được cấp. Việc tính diện tích sàn của Cơ quan nhà nước để thực hiện cấp Giấy chứng nhận là theo những quy định riêng về cấp Giấy chứng

nhận không thuộc thỏa thuận của hai bên, việc này không ảnh hưởng đến thỏa thuận⁵ của hai bên trong Hợp đồng mua bán.

Từ các nội dung phân tích trên Công ty S hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc bàn giao đủ diện tích sàn xây dựng hoặc trả lại tiền chênh lệch diện tích sàn xây dựng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu Tòa buộc Công ty Cổ phần xây dựng S phải hoàn trả cho bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A và bà Bùi Nguyễn Thùy T phần diện tích còn thiếu hoặc số tiền tương ứng với phần diện tích còn thiếu tổng cộng là 2.243.000.000 (*Hai tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu*) đồng và tiền lãi (theo mức lãi suất 8%/năm) tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 777.245.000 (*Bảy trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm bốn mươi lăm nghìn*) đồng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án số 78/2019/DS-ST ngày 11/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A và bà Bùi Nguyễn Thùy T về việc buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S phải hoàn trả cho:

- Bà T đối với căn nhà I27: Số tiền xây dựng còn thiếu là 600.000.000 đồng; tiền lãi là 207.912.329 đồng. Tổng cộng số tiền không được chấp nhận là 807.912.329 đồng.

- Ông Nam A đối với căn nhà I21: Số tiền xây dựng còn thiếu là 732.000.000 đồng; tiền lãi là 253.653.041 đồng. Tổng cộng số tiền không được chấp nhận là 985.653.041 đồng.

- Bà N đối với căn nhà H14: Số tiền xây dựng còn thiếu là 911.000.000 đồng; tiền lãi là 315.680.219 đồng. Tổng cộng số tiền không được chấp nhận là 1.226.680.219 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019, các nguyên đơn Lê Thị Thu N, Trần Nam A, Bùi Nguyễn Thùy T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn không rút kháng cáo, không rút đơn khởi kiện, chỉ rút lại yêu cầu bổ sung tính tiền lãi phát sinh đối với các khoản tiền trên theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/10/2019.

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

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Trần D trình bày nội dung và căn cứ kháng cáo:

Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DSST ngày 11/11/2019 của Toà án nhân dân Quận K đã không xem xét phần diện tích chênh lệch trong hợp đồng và phần diện tích hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với phần diện tích thực tế khi kiểm tra xem xét thẩm định tại chỗ. Ngoài ra bản án sơ thẩm chưa xem xét chứng cứ do nguyên đơn đưa ra để chứng minh cho việc Công ty Cổ phần xây dựng S đã không minh bạch và có dấu hiệu gian dối khi ký kết hợp đồng mua bán nhà. Do đó đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc đòi số tiền do chênh lệch diện tích nhà theo thoả thuận tại Điều 5.5 của các hợp đồng mua bán nhà. Số tiền chênh lệch được tính như sau:

- Đối với căn nhà I27: Tổng số tiền xây dựng (1.866.690.000 đồng)/diện tích sàn xây dựng theo hợp đồng (329.44 m²) x DT thiếu (106 m²) = 600 triệu đồng.

- Đối với căn nhà I21: Tổng số tiền xây dựng (2.334.857.400 đồng) /diện tích sàn xây dựng theo hợp đồng (407,21 m²) x DT thiếu (127.81 m²) = 732 triệu đồng.

- Đối với căn nhà H14: Tổng số tiền xây dựng (2.586.168.900 đồng) / diện tích sàn xây dựng theo hợp đồng (422,90 m²) x DT thiếu (149 m²) = 911 triệu đồng.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên đơn không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ tranh chấp về phần chênh lệch diện tích sàn xây dựng trong hợp đồng so với diện tích sàn xây dựng ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không có cơ sở vì tại Điều 2 của các hợp đồng mua bán nhà đã ghi rõ tổng diện tích sàn xây dựng được tính bao gồm các phần căn cứ theo bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc căn nhà theo Phụ lục 3 đính kèm hợp đồng, tính tường bao quanh, đo từ mép ngoài của tường. Bị đơn đã xây dựng căn nhà đúng theo giấy phép xây dựng, tuân thủ pháp luật về xây dựng, đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Nguyên đơn khi mua nhà đã được giải thích đầy đủ thông tin pháp lý của dự án cho nên việc nguyên đơn cho rằng không được xem giấy phép xây dựng khi ký kết hợp đồng là không có căn cứ. Mặt khác, tại hợp đồng không có điều khoản nào quy định diện tích sàn ghi trong hợp đồng phải giống diện tích sàn ghi trong giấy phép xây dựng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm còn trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Kháng cáo của các nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của mình, đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm còn trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Xét các hợp đồng mua bán nhà số 064B/S/HĐMB-PDV-2015, 063B/SCC/HĐMB-PDV-2015 ngày 28/01/2015, 066B/SCC/HĐMB-PDV-2015 ký cùng ngày 28/01/2015 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn với ông Trần D, bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A và bà Bùi Nguyễn Thuỳ T:

Tại Điều 2 của các hợp đồng mua bán ghi rõ tổng diện tích xây dựng của từng căn nhà như sau:

Nhà I21: Tổng DTSXD là 407,54 m².

Nhà H14: Tổng DTSXD 422,90 m².

Nhà I27: Tổng DTSXD 329,44 m².

Hội đồng xét xử nhận định do đối tượng của hợp đồng mua bán nhà là nhà ở hình thành trong tương lai. Tại thời điểm ký kết hợp đồng căn nhà chưa được hoàn thành, thông tin về căn nhà được mô tả thông qua hồ sơ pháp lý, bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc căn nhà. Trong đó thông tin về tổng diện tích sàn xây dựng của căn nhà thể hiện trên giấy phép xây dựng được cấp. Tại bảng thống kê đính kèm giấy phép xây dựng số 101/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 05/8/2014 đối với dự án khu đô thị PhoDong Village, phường C, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tổng diện tích sàn xây dựng được cấp phép của từng căn nhà như sau:

- Căn I27: diện tích sàn xây dựng 223,4 m².

- Căn I21: diện tích sàn xây dựng 279,4 m².

- Căn H14: diện tích sàn xây dựng 273,9 m².

Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về nguyên tắc kinh doanh bất động sản thì kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch. Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cũng quy định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn trình bày trước khi ký kết hợp đồng những người mua nhà đã được cung cấp đầy đủ thông tin pháp lý của dự án và của từng căn nhà, bao gồm cả giấy phép xây dựng. Tuy nhiên theo lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không thể hiện việc khi ký kết hợp đồng nguyên đơn đã được cung cấp bản sao giấy phép xây dựng, được biết hoặc được giải thích rõ

về tổng diện tích xây dựng được cấp phép của từng căn nhà cụ thể. Tại Điều 2 của⁸ các hợp đồng mua bán nhà ghi tổng diện tích sàn xây dựng của từng căn nhà khác hoàn toàn so với tổng diện tích xây dựng được phê duyệt trong giấy phép xây dựng. Cùng khái niệm “Tổng diện tích sàn xây dựng” nhưng Công ty không giải thích rõ về sự khác nhau giữa diện tích xây dựng theo giấy phép xây dựng và cách tính diện tích xây dựng của công ty mà chỉ ghi chung chung “Diện tích này bao gồm các phần căn cứ theo bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc căn nhà đính kèm (tính tường bao quanh, đo từ mép ngoài của tường)”. Tại phiên toà đại diện bị đơn trình bày cách tính tổng diện tích sàn xây dựng của Công ty theo hợp đồng được tính bao gồm cả sân mái, garage, hiên, sân thượng, bồn hoa... Nhưng những thông tin này không được ghi rõ trong hợp đồng, không được giải thích cho người mua nhà, bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc căn nhà đính kèm Phụ lục 3 của hợp đồng cũng không thể hiện rõ diện tích xây dựng từng tầng là bao nhiêu, diện tích các phần theo như trình bày của bị đơn là bao nhiêu. Do đó, thoả thuận về tổng diện tích sàn xây dựng tại Điều 2 của hợp đồng là không rõ ràng, không chính xác. Công ty là bên bán nhà nắm rõ về hồ sơ dự án, giấy phép xây dựng, bản vẽ thiết kế từng căn nhà cụ thể nhưng đưa ra thông tin không rõ ràng và đầy đủ, bên mua nhà đã trả số tiền mua căn nhà với tổng diện tích xây dựng thoả thuận trong hợp đồng có sự chênh lệch nhiều hơn so với tổng diện tích xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà không được biết thông tin về diện tích trong giấy phép xây dựng, cũng không có sự giải thích cụ thể về sự chênh lệch này trong hợp đồng là vi phạm quy định tại Điều 443 của Bộ luật Dân sự 2015 về việc bên bán có nghĩa vụ cung cấp cho bên mua thông tin cần thiết về tài sản mua bán.

Tại khoản 6 của Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Trường hợp bên soạn thảo đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên kia thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên kia”. Trong trường hợp này do Công ty đưa ra hợp đồng với quy định tại Điều 2 không rõ ràng, chính xác như đã phân tích ở trên nên phải được giải thích theo hướng có lợi cho bên không đưa ra hợp đồng là những người mua nhà, tổng diện tích sàn xây dựng ghi trong hợp đồng là tổng diện tích sàn xây dựng được cấp phép xây dựng và được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[2.2] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn cho rằng Công ty đã xây dựng nhà theo đúng giấy phép xây dựng, bản vẽ thiết kế đã được phê duyệt, tuân thủ đúng pháp luật về xây dựng và đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Hội đồng xét xử căn cứ vào lời trình bày nguyên đơn xác định nguyên đơn không tranh chấp về việc xây dựng căn nhà, không tranh chấp về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà chỉ tranh chấp yêu cầu trả lại phần giá trị chênh lệch tổng diện tích sàn xây dựng theo thoả thuận trong hợp đồng so với tổng diện tích sàn xây dựng thực tế được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[2.3] Tại Điều 5.5 của Hợp đồng mua bán nhà quy định “Nếu diện tích căn nhà⁹ thực tế được đo tại thời điểm giao nhà chênh lệch so với diện tích quy định trong hợp đồng vượt quá phạm vi 1% thì giá bán sẽ được điều chỉnh như sau:

Đơn giá căn nhà = Giá bán : Tổng diện tích sàn xây dựng căn nhà.

Bị đơn cho rằng những người mua đã ký biên bản kiểm tra và chấp nhận căn nhà nhưng không có ý kiến gì nên không có cơ sở khởi kiện cho rằng có sự chênh lệch về diện tích. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy các Biên bản kiểm tra và chấp nhận căn nhà đều thể hiện nội dung về phần diện tích 3 căn nhà bằng diện tích như thỏa thuận trong các hợp đồng mua bán nhà và vào thời điểm ký các biên bản này (ngày 26/4/2016) thì các nguyên đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên không biết được có sự chênh lệch tổng diện tích sàn xây dựng trong hợp đồng so với tổng diện tích xây dựng ghi trong giấy chứng nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền chênh lệch giá trị căn nhà do có sự chênh lệch về tổng diện tích sàn xây dựng trong hợp đồng với tổng diện tích sàn xây dựng ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là có cơ sở. Do đó cần phải sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả số chênh lệch được tính như sau:

- Đối với căn nhà I27 do ông Trần Nam A và bà Bùi Nguyễn Thuỳ T đứng tên hợp đồng mua bán nhà, sau đó cập nhật sang tên cho bà Bùi Nguyễn Thuỳ T:

Tổng số tiền xây dựng (1.866.690.000 đồng)/diện tích sàn xây dựng theo hợp đồng (329.44 m²) x DT thiếu (106 m²) = 600 triệu đồng.

- Đối với căn nhà I21 do ông Trần D đứng tên trên Hợp đồng mua bán nhà và Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đã cập nhật sang tên cho ông Trần Nam A: Tổng số tiền xây dựng (2.334.857.400 đồng) /diện tích sàn xây dựng theo hợp đồng (407,21 m²) x DT thiếu (127.81 m²) = 732 triệu đồng.

- Đối với căn nhà H14 do bà Lê Thị Thu N đứng tên: Tổng số tiền xây dựng (2.586.168.900 đồng) / diện tích sàn xây dựng theo hợp đồng (422,90 m²) x DT thiếu (149 m²) = 911 triệu đồng.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn rút yêu cầu theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/10/2019 về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi phát sinh 777.245.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ yêu cầu này.

[4] Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí trên tổng số tiền phải trả cho các nguyên đơn.

[4.2] Án phí Dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ vào các Điều 404; Điều 430; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 4, 6, 54, 55, 58 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự;
- Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A, bà Bùi Nguyễn Thuỳ T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DSST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A, bà Bùi Nguyễn Thuỳ T. Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng S trả lại cho các nguyên đơn số tiền chênh lệch từ hợp đồng mua bán nhà. Cụ thể như sau:

- Trả cho bà Bùi Nguyễn Thu T số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng;
- Trả cho ông Trần Nam A số tiền 732.000.000 (bảy trăm ba mươi hai triệu) đồng;
- Trả cho bà Lê Thị Thu N số tiền 911.000.000 (chín trăm mười một triệu) đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không vượt quá lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A, bà Bùi Nguyễn Thuỳ T về việc buộc Công ty Cổ phần xây dựng S trả số tiền lãi phát sinh 777.245.000 (bảy trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí Dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần xây dựng S phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm: 76.860.000¹¹ (bảy mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi nghìn) đồng.

- Nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A, bà Bùi Nguyễn Thuỳ T không phải chịu án phí, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.430.000 (ba mươi tám triệu bốn trăm ba mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016366 ngày 23/5/2019 và 17.544.000 (mười bảy triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016929 ngày 10/10/2019 (do ông Trần D đứng tên nộp) của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí Dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Trần Nam A, bà Bùi Nguyễn Thuỳ T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0016990, 0016991, 0016992 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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 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.

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 cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận K;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận K;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phan Thị Hằng