

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 63/2018/DS-PT

Ngày: 06 – 9 - 2018

V/v “Tranh chấp Hợp đồng mua
bán nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Phần

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Anh

Bà Thái Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Hà, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Nam – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử công khai vụ án thụ lý số **08/2018/TLPT-DS** ngày 24 tháng 01 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2017/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2018/QĐPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số nhà 1805 chung cư Vincentra, số 02, đường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V. Trụ sở: Số 02, đường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Những người đại diện ủy theo quyền theo văn bản ủy quyền số 79/UQ-VICENTRA ngày 04/9/2018:

1. Bà Mai Thị Nha Tr, sinh năm 1981, chức vụ Trưởng phòng pháp chế. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1975, chức vụ Chuyên viên Phòng pháp chế. Có mặt.

3. Bà Lưu Thị Thanh H, sinh năm 1986, chức vụ Chuyên viên phòng pháp chế. Có mặt.

4. Ông Hoàng Tuấn A, sinh năm 1989, chức vụ Chuyên viên phòng pháp chế. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đình H, nguyên đơn và Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm vụ kiện có nội dung:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Đình H trình bày:

- Ngày 12/4/2013 ông H đã ký hợp đồng số 105/1805/HĐ-EWV để mua căn hộ số 1805 của Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V, diện tích căn hộ 122,09m² x giá 9.700.000 đ/1m² giá trên đã bao gồm thuế VAT và 2% phí bảo trì. Hợp đồng gồm 12 trang 20 điều, kèm theo hợp đồng là phụ lục hợp đồng số 01 chi tiết kỹ thuật và đặc điểm căn hộ và sơ đồ mặt bằng bản vẽ kèm theo.

- Ngày 11/07/2013 Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V tiến hành bàn giao nhà cho ông H để thi công hoàn thiện cùng với biên bản nghiệm thu căn hộ, bàn giao diện tích đã soạn sẵn. Năm 2015, bên bán làm biên bản thanh lý hợp đồng nhưng ông H không ký vì, do bên bán không thực hiện đúng hợp đồng.

Cụ thể: Theo hợp đồng thì chung cư Vincentra là căn hộ chung cư cao cấp nhưng không đạt tiêu chuẩn theo quy định của Nhà nước.

1. Bên bán giao hàng không đúng chủng loại.

Bên bán làm sai điều 1,2 của hợp đồng. Theo các điều này thì căn hộ bán mua là căn hộ cao cấp, nhưng thực tế lại là căn hộ không phải cao cấp (thông tư số 14/2008.TT-BXD ngày 02/06/2008), một số hạng mục cơ bản còn thiếu là:

- Sân, vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường đi dạo.

- Hệ thống camera kiểm soát trong các sảnh, hành lang, cầu thang; nhân viên

bảo vệ trực cửa ra vào tầng hầm và tầng 1.

- Chỗ để xe ô tô (tòa nhà có tầng hầm để xe ô tô nhưng bên bán coi đó là sở hữu riêng của họ).

2. Bên bán thu phí quản lý vận hành tòa nhà cao hơn theo hợp đồng.

Bên bán làm sai điều 12.4 Hợp đồng. Theo Hợp đồng phí quản lý, vận hành chung cư Vicentra là 1000đ/m² nhưng từ tháng 1/2014 đến tháng 7/2014 (7 tháng) bên bán đã thu của bên mua là 1.500đ/m², từ tháng 8,9,10/2014 là 2000đ/m² và từ tháng 11/2014 lại nay 3000đ/m².

Số tiền dịch vụ bên mua phải nộp cao hơn so với HĐ từ năm 2014, 2015, 2016 và hết tháng 8/2017 là: 122,09m² x (3000 – 1000)đ/m² x 30 tháng = 7.325.400 đồng (tạm tính hết năm 2017); 122,09m² x (2000 – 1000)đ/m² x 3 tháng = 366.170 đồng; 122,09m² x (1500 – 1000)đ/m² x 7 tháng = 427.315 đồng. Cộng: 8.118.985 đồng.

3. Bên bán xâm phạm quyền sở hữu chung của bên mua:

Điều 2 và điều 12 của HĐ vi phạm điều 8 Luật nhà ở, điều 225 Bộ luật dân sự, điều 23 quyết định 08/2008/QĐ-BXD, điều 407 Bộ luật dân sự.

Theo hợp đồng thì diện tích căn hộ bán là 122,09m² bao gồm cả diện tích cột, hộp kỹ thuật, tường bao và tường phân chia các căn hộ. Theo luật nhà ở các diện tích này là diện tích sở hữu chung, như vậy bên bán một mình đã chiếm và bán cả diện tích sở hữu chung của các dân cư tòa nhà.

Giá trị hợp đồng phần diện tích thuộc sở hữu chung là 9,1m² bao gồm 2,41m² cột và hộp kỹ thuật, diện tích ½ tường bao quanh 6,69m².

$9.700.000 \text{ đ/m}^2 \times 9,1\text{m}^2 = 88.270.000 \text{ đồng.}$

Đại diện Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V trình bày: Ngày 12/4/2013 Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V (Công ty) ký hợp đồng mua bán căn hộ số 1805 với ông Nguyễn Đình H, với diện tích 122,09m². Nội dung mua bán được thể hiện rõ tại phụ lục số 1 kèm theo hợp đồng. Đến ngày 17/5/2013 hai bên ký bàn giao căn hộ 05, tầng 18 chung cư Vincentra, hai bên đã tiến hành kiểm tra, đo đạc và xác nhận diện tích căn hộ là 122,09m². Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V đã thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết cũng như các phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký với ông Nguyễn Đình H. Sau khi nhận bàn giao căn hộ ông Nguyễn Đình H đã tiến hành hoàn thiện nội thất và sinh sống ổn định tại căn hộ. Trong quá trình sử dụng căn hộ ông Nguyễn Đình H đã nhiều lần khiếu nại lên Công ty liên quan đến quyền lợi của mình như diện tích căn hộ, phí dịch vụ, cũng như chất

lượng... nhưng những khiếu nại của ông H không được chấp nhận vì không có cơ sở. Vì chủ đầu tư đã thực hiện xây dựng Dự án trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp Vincentra theo thiết kế, quy hoạch, tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (theo giấy chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình).

Việc tính tăng giá dịch vụ quản lý nhà chung cư của ông H đã được ông H đồng ý và ký biên bản ngày 14/1/2015. Vincentra sẽ tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập ban quản trị và xác định mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật.

Yêu cầu tính lại diện tích bán nhà không bao gồm diện tích sở hữu chung, hoàn trả cho bên mua phần tiền đã bán cả diện tích sở hữu chung (cột, hộp kỹ thuật, tường bao) cho ông H là 88.270.000 đồng.

Căn hộ có diện tích sàn: 122,09m²: “diện tích sàn căn hộ được tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ”.

Giá trị hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên thống nhất trong Hợp đồng được dựa trên đơn giá với cách tính diện tích sàn căn hộ mua bán theo nguyên tắc từ tim tường chung và tim được bao ngoài của căn hộ đã được hai bên thỏa thuận rõ trong hợp đồng (điều 2.1). Biên bản bàn giao căn hộ thực tế và phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 21 của Thông tư 16/2010/TT-BXD, Luật Nhà ở 2005. Rõ ràng là ông H đã biết việc này và ký xác nhận vào hợp đồng, biên bản bàn giao. Thỏa thuận về diện tích sàn căn hộ tính từ tim tường này là hoàn toàn hợp pháp, được pháp luật công nhận. Trường hợp, khi thỏa thuận ký hợp đồng, nếu ông H muốn xác định giá trị hợp đồng theo diện tích thông thủy sẽ phải lớn hơn để đảm bảo giá trị Hợp đồng không đổi, không phải đơn giá tính trên diện tích sàn căn hộ tính từ tim tường chung nên không chấp nhận yêu cầu của ông H.

Tại bản án số 27/2017/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An quyết định: Áp dụng khoản 3 điều 26, điều 35, điều 147, điều 271 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 70 Luật Nhà ở năm 2005; các Điều 225, 281, 407, 450, 451, 452, 453, 454 của Bộ luật dân sự năm 2005, Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQ 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 14.

Xử: Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Nguyễn Đình H.

Buộc Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đình H phần diện tích cột, hộp kỹ thuật 2,41m² x 9.700.000 đ = 23.377.000đ (Hai mươi ba triệu, ba trăm bảy bảy ngàn đồng).

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H về yêu cầu Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V phải hoàn thành các hạng mục sân vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường đi dạo, chỗ để xe, khu vui chơi giải trí ngoài trời, hệ thống camera kiểm soát trong các sảnh, hành lang, cầu thang.

Bác yêu cầu về đòi lại số tiền phí dịch vụ đến tháng 8/2017 là 8.118.985đ tiền phí dịch vụ và 64.893.000đ phần diện tích ½ tim tường bao quanh. Tổng cộng 73.011.985đ.

Bản án còn quyết định nghĩa vụ người phải chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 ông Nguyễn Đình H kháng với nội dung: Bên bán giao hàng không đúng chủng loại; Xâm phạm các quyền về sở hữu của bên mua; Thu phí trái qui định của pháp luật. Các viện dẫn các căn cứ để quyết định của Tòa sơ thẩm chưa sát với qui định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông H.

Ngày 03 tháng 10 năm 2017 Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm Thương mại V kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với nội dung của Tòa sơ thẩm buộc Công ty phải hoàn trả cho ông H số tiền tương đương với diện tích 2,41m² cột, hộp kỹ thuật. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ các nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Đình H giữ nguyên đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung nếu Tòa án không chấp nhận các yêu cầu của ông H thì đề nghị tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông H và Công ty vô hiệu, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông H trả lại căn hộ và Công ty trả lại cho ông H toàn bộ tổng giá trị căn hộ thực tế là 2.440.781.904đ; Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V giữ nguyên đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các bên đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình H; chấp nhận kháng cáo của Công ty

cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V. Đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo hướng; không chấp toàn bộ các nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng và ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đình H và Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V, Hội đồng xét xử nhận định:

Đối với yêu cầu của ông H đề nghị tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa ông H và Công ty vô hiệu, ông H trả lại căn hộ và Công ty trả lại cho ông H toàn bộ tổng giá trị căn hộ thực tế là 2.440.781.904đ, thấy rằng; Tại đơn khởi kiện ngày 27/11/2015 (B1,09) và ngày 10/12/2015 (B1,121) ông H khởi kiện chỉ yêu cầu Công ty phải thực hiện 03 yêu cầu chứ không yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vô hiệu, nên cấp sơ thẩm không giải quyết, do đó yêu cầu này của ông H tại cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

Về nội dung: Ngày 12/4/2013 ông Nguyễn Đình H và Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V đã ký hợp đồng số 105/1805/HĐ- EWV để mua căn hộ chung cư số 1805 diện tích 122,09m² với giá 9.700.000đ/m² bao gồm cả thuế VAT và phí 2% bảo trì, kèm theo là phụ lục Hợp đồng và Bản vẽ chi tiết kỹ thuật mặt bằng căn hộ. Ngày 17/5/2013 giữa Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V và ông Nguyễn Đình H tiến hành nghiệm thu và đến ngày 30/5/2013 ông H đã thanh toán đủ số tiền, Công ty đã giao chìa khóa căn hộ cho ông H để sử dụng. Năm 2014 Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V yêu cầu Nguyễn Đình H ký Biên bản để thanh lý hợp đồng thì ông H không đồng ý và khiếu nại yêu cầu bên bán phải thực hiện một số việc. Trong quá trình thương lượng, hòa giải không thành nên ngày 25/12/2015 ông Nguyễn Đình H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần đầu tư Trung tâm thương mại V phải thực hiện các nội dung. Xét thấy:

Ông Nguyễn Đình H cho rằng, tiêu chuẩn chung cư cao cấp phải đảm bảo tiêu chuẩn theo qui định tại Thông tư 14/2008/TT-BXD của Bộ xây dựng đó là phải có sân vườn, thảm cỏ, cây xanh, bãi để xe....Thấy rằng; Tại mục 1.1 Điều 1 Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 12/4/2013 xác định rõ các định nghĩa và diễn giải; “Khu căn hộ cao cấp có nghĩa là khu chung cư từ 5 tầng tới 20 tầng thuộc Trung tâm Thương mại và căn hộ cao cấp VICENTRA, chứ không có cam kết thỏa thuận nào giữa bên bán và bên mua là phải có sân vườn, thảm cỏ, cây xanh, bãi để xe..... Như vậy trước

khi ký hợp đồng mua bán căn hộ các bên mua (Ông H) đã biết được, hiểu được đối tượng hợp đồng và tự nguyện ký kết. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Nguyễn Đình H là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Đình H về việc, bên bán thu phí quản lý vận hành Tòa nhà cao hơn so với hợp đồng. Thấy rằng, căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ, tại khoản 12.4 Điều 12 qui định, phí quản lý vận hành 1.000 đồng/m². Mức phí này có thể điều chỉnh nhưng sẽ được tính toán phù hợp với thực tế và được hội nghị nhà chung cư thông qua. Tuy nhiên, tháng 7/2013 bên bán bàn giao căn hộ và trong quá trình vận hành Tòa nhà ban đầu có những phát sinh chưa thể tính toán cụ thể được nên Ban quản lý Tòa nhà có sự điều chỉnh phí để đáp ứng yêu cầu công tác vận hành Tòa nhà an toàn và cũng đã được các hộ dân, trong đó có ông H là người đứng ra đại diện các hộ dân trong tòa nhà chung cư ký văn bản ngày 14/01/2015 đồng ý tăng phí quản lý vận hành tòa nhà lên 3.000đ/m² là đúng quy định tại khoản 2 Điều 8 Nội quy quản lý sử dụng tòa nhà chung cư kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H về yêu cầu Công ty phải trả 8.118.983đ tiền chênh lệch các khoản thu phí tăng lên từ tháng 7/2014 đến 8/2017 là có cơ sở.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Đình H về việc yêu cầu Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V phải hoàn trả lại toàn bộ giá trị diện tích cột, hộp kỹ thuật và diện tích tường bao quanh căn hộ có diện tích $9,1m^2 \times 9.700.000đ/m^2 = 88.270.000đ$, thấy rằng: Tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 105/1805 ngày 12/4/2013 giữa ông H và Công ty, tại mục 2.1 Điều 2; Đối tượng Hợp đồng quy định “Diện tích sàn căn hộ được tính theo kích thước tim tường chung và tim tường bao quanh căn hộ...” và kèm theo Hợp đồng là Phụ lục chi tiết bản thiết kế toàn bộ diện tích mặt sàn căn hộ theo tim tường và đã được ông H và Công ty kiểm tra ký xác nhận (Bl, 237). Mặt khác, sau khi hoàn tất căn hộ theo các hạng mục được xác định trong hợp đồng, bên bán (Công ty) và bên mua (Ông Nguyễn Đình H) đã cùng nhau tiến hành kiểm tra, đo đạc xác định diện tích căn hộ đúng theo hợp đồng. Ông Nguyễn Đình H khẳng định, việc ký hợp đồng, phụ lục và các văn bản tài liệu kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là tự ông H hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối, các bên công khai tự định đoạt, tôn trọng ý chí của các bên theo quy định về pháp luật dân sự. Và ông Nguyễn Đình H (Bên mua) đã thanh toán đầy đủ trị giá hợp đồng và ký nhận bàn giao căn hộ vào ngày 17/5/2013 với diện tích căn hộ là 122,09m² đúng theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ký kết giữa ông Nguyễn Đình H và Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V.

Mặt khác tại Công văn số 158/BXD-QLN ngày 24/7/2018 của Bộ Xây dựng là cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở cũng có ý kiến như sau:

1. Theo qui định Luật Nhà ở 2005, Nghị định số 71/2010/NĐCP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ, Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng 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 căn hộ nhà chung cư bao gồm: (1) phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô da gắn liền với căn hộ đó; (2) hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ.

2. Căn cứ quy của định pháp luật về nhà ở tại thời điểm ký hợp đồng về mua bán nhà ở; về nguyên tắc thì toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư bao gồm cả phần sở hữu riêng của căn hộ và phần sở hữu chung (Gồm phần móng, khung, cột, tường chịu lực, phần căn hộ, hành lang, cầu thang, thàng máy, mái, thiết bị...) đều được tính vào giá bán các căn hộ và các phần sở hữu riêng khác (nếu có). Việc mua bán căn hộ nhà chung cư là thỏa thuận dân sự giữa các bên trên cơ sở qui định của pháp luật.

Việc tính sàn căn hộ theo một trong hai phương pháp nếu tại Thông tư số 16/2010/TTBXD đều không gây thiệt hại về quyền lợi cho người mua căn hộ, cũng như mang thêm lợi nhuận cho bên bán, đặc biệt không xảy ra việc khi tính giá đo theo kích thước thông thủy thì căn hộ mua bán sẽ rẻ hơn so với giá mua căn hộ được tính theo kích thước tim tường vì: Nếu diện tích sàn căn hộ theo cách tính tim tường thì đơn giá bán $1m^2$ sàn căn hộ giảm xuống và ngược lại nếu tính diện tích sàn căn hộ theo cách tính thông thủy thì đơn giá $1m^2$ sàn căn hộ sẽ tăng lên nhưng tổng giá trị bán căn hộ trường hợp này đều như nhau. Như vậy, dù tính theo cách tính nào thì người mua cũng không bị thiệt thòi về quyền lợi.

3. Về sự phù hợp trong cách tính diện tích sàn căn hộ mua bán của Thông tư số 16/2010/TTBXD với Nghị định số 71/2010/NĐCP và Luật nhà ở 2005; Nội dung về cách tính diện tích sàn căn hộ trong hợp đồng mua, bán căn hộ nhà chung cư, không có quy định cụ thể về cách tính diện tích sàn căn hộ trong hợp đồng mua, bán căn hộ nhà chung cư mà chỉ có quy định về phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

Theo đó, diện tích sàn căn hộ xác định theo cách tính từ tim tường có nghĩa là đã bao gồm cả phần diện tích sàn có $\frac{1}{2}$ tường chung và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ (phần sở hữu chung).

Như vậy, Thông tư số 16/2010/TTBXD chỉ hướng dẫn cách tính diện tích sàn căn hộ trong Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư để chủ đầu tư và người

mua có thể thỏa thuận theo một trong hai cách tính: (1) tìm tường, (2) thông thủy nhằm xác định giá bán căn hộ chung cư đó, mà không hướng dẫn thêm về cách xác định phần sở hữu chung và sở hữu riêng trong nhà chung cư.

Từ những đánh giá, phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H buộc Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V trả cho ông H giá trị diện tích cột, hộp kỹ thuật $2,41m^2 = 23.377.000đ$ là không có căn cứ. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình H; Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Đình H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm về trị giá tài sản tranh chấp nên cần sửa án phí cho phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 70 Luật Nhà ở năm 2005; Các Điều 225, 281, 407, 450, 451, 452, 453, 454 của Bộ luật dân sự năm 2005, Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQ 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 14. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình H; Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V, sửa Bản án sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ các nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Đình H.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H về yêu cầu Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V phải hoàn thành các hạng mục sân vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường đi dạo, chỗ để xe, khu vui chơi giải trí ngoài trời, hệ thống camera kiểm soát trong các sảnh, hành lang, cầu thang.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình H về đòi lại số tiền phí dịch vụ, quản lý vận hành tòa nhà tăng lên đối với căn hộ đến tháng 8/2017 là 8.118.985 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H về việc yêu cầu Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V phải hoàn trả trị giá diện tích cột, hộp kỹ

thuật và tường bao quanh căn hộ diện tích là $9,1m^2 \times 9.700.000đ/m^2 = 88.270.000$ đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Đình H phải chịu 4.819.400 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.330.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu số 0009688 ngày 21/12/2015 (Ông H còn phải nộp 2.489.400 đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Đình H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu số 0000069 ngày 05/10/2017.

5.2. Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần Trung tâm thương mại V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu số 0000117 ngày 17/10/2017.

Trường hợp bản án, quyết định 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 điều 6, điều 7 và điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- THADS tp V;
- TAND tp.V;
- Lưu HSV.A.

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

Phạm Văn Phấn