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: 960/2023/DS-PT
Ngày: 19/9/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Huỳnh Thị Như Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 295/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ là vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3052/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 11481/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1953 (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm: 1952 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: B Cao ốc X C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị Trúc T1, sinh năm 1996, địa chỉ: T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/07/2022 và Hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng T2, Luật sư Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: Số B đường N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Khắc Trung H, sinh năm: 1968, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 07.01/2022/UQ/PST ngày 01/07/2022) (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1975 (vắng mặt);

3.2. Bà Trần Tuyết N, sinh năm: 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường N, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Huỳnh Lê Kim H1, sinh năm: 1992; địa chỉ: Số C đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.4. Văn phòng C; địa chỉ: Số C đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Ninh Thị H2 – Trưởng văn phòng, là người đại diện theo pháp luật (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.5. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trương Hoàng Á, sinh năm: 1994, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số:55/GUQ-CCDVK ngày 28/10/2022) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 18/08/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim V và người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Trúc T1, ông Lê Hữu Q (trước đây) trình bày:

1. Quyền yêu cầu Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V xác lập quyền sở hữu căn hộ B-14.01 và B-21.07 thuộc Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand Court bằng hình thức nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định pháp luật. Ông T, bà V được xem là Bên mua và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tương ứng trong hợp đồng.

Phụ lục hợp đồng số 03/2016/PLHĐ/PST ngày 28/11/2017 quy định: *"Ba bên thống nhất thay đổi nội dung theo Hợp đồng số 133/2016/HĐMB/PST ký ngày 28/03/2016 với nội dung: Người mua căn hộ B-14.01 có trách nhiệm thực hiện các điều khoản theo Hợp đồng số 133/2016/HĐMB/PST là Ông/Bà Nguyễn Văn T (Bên C)…"*.

Đối với căn hộ B-21.07, tương tự như đối với căn hộ B-14.01 có Phụ lục hợp đồng số B-21.07/PLHĐ/PST ngày 15/7/2019.

Vì thế, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V là bên mua trong hợp đồng mua bán căn hộ ký với chủ đầu tư. Ông T và bà Văn kế t thực hiện các quyền mà người mua ban đầu chưa thực hiện mà không phân biệt quyền giữa người mua cũ và người mua mới, trong đó có quyền phạt vi phạm đối với chủ đầu tư do chậm bàn giao căn hộ, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do có sự chênh lệch diện tích giá bán căn hộ và diện tích thực tế mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ B-14.01 theo hợp đồng thi công căn hộ:

Sau khi nhận bàn giao căn hộ thô, ông Nguyễn Văn T tiếp tục ký Hợp đồng thi công số B-14.01/2018/HĐTC/PST ngày 01/3/2018 với chủ đầu tư – Công ty Đ (viết tắt là "Hợp đồng thi công") để hoàn thiện căn hộ.

Theo đó, căn cứ cách quy định về thời gian thực hiện và hoàn thành tại Điều 4 Hợp đồng thi công thì: Tính từ thời gian chậm nhất chủ đầu tư bàn giao căn hộ hoàn thiện cho người mua theo Hợp đồng 133 (ngày 29/6/2018) thì Công ty Đ T3 phải thi công và có trách nhiệm bàn giao căn hộ hoàn thiện chậm nhất là ngày 28/7/2018, bắt đầu từ ngày 29/7/2018 sẽ tính trễ hạn bàn giao.

Tuy nhiên, Công ty Đ không bàn giao đúng thời hạn thỏa thuận. Đến ngày 11/9/2018 ông T mới được dọn vào ở tạm tại căn hộ B. Do không được nhận bàn giao căn hộ đúng thời hạn nên từ ngày 29/7/2018 đến ngày 11/9/2018 (tổng cộng 45 ngày) gia đình ông Nguyễn Văn T phải tiếp tục thuê nhà tại địa chỉ: 1 đường L tỉnh 5, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá thuê: 30.000.000 đồng/tháng.

Do đó, ông T, bà V yêu cầu Công ty Đ phải bồi thường số tiền tương đương số tiền mà gia đình phải trả tiền thuê nhà trong thời gian chậm giao nhà là: (30.000.000 đồng/tháng : 30 ngày) x 45 ngày = 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).

3. Yêu cầu Công ty Đ thanh toán tiền chênh lệch giữa diện tích giá bán căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 133/2016/HĐMB/PST ký ngày 28/3/2016 (viết tắt là Hợp đồng 133) và diện tích giá bán căn hộ thực tế, đồng thời phải trả lãi suất chậm thanh toán.

Tại điểm c khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng 133 quy định như sau:

"Diện tích giá bán căn hộ là 89,79 m^2. Diện tích này được tính theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này. Hai bên nhất trí rằng, diện tích giá bán căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ.

Trường hợp diện tích giá bán căn hộ thực tế chênh lệch thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ. Và hai

bên nhất trí sẽ thanh toán số tiền chênh lệch cho nhau trước khi ký Biên bản bàn giao căn hộ".

Vì có sự chênh lệch theo kết quả đo đạc thực tế nên giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại căn cứ thỏa thuận trên. Theo đó, Công ty Đ có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền do chênh lệch diện tích là: (2.992.227.000 đồng (giá mua bán) : 89,79 m2 (diện tích mua bán)) x (89,79 m2 (diện tích mua bán) – 85,7 m2 (diện tích thực tế)) = 136.298.123 đồng.

Tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (từ ngày 29/11/2017 tạm tính đến ngày 24/11/2022) là 04 năm 361 ngày: 136.298.123 đồng x 10% x 04 năm 361 ngày = 67.999.700 đồng (làm tròn).

3. Yêu cầu phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ B-21.07 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số B-21.07/2017/HĐMB/PST ngày 14/08/2017 (viết tắt là Hợp đồng B-21.07):

Nguyên đơn được xem là bên mua trong hợp đồng mua bán căn hộ, được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, được quyền yêu cầu bên bán thực hiện nghĩa vụ bồi thường do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ.

Căn cứ Phụ lục 01 – Tiến độ thanh toán (Đính kèm Hợp đồng số B-21.07) thì bên mua có trách nhiệm thanh toán tiền Đợt 7 khi nhận thông báo bàn giao căn hộ. Tại khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng số B-21.07 quy định: *"Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ"*. Theo quy định này, ngày cuối cùng chủ đầu tư bàn giao căn hộ hoàn thiện sau khi được gia hạn 90 ngày là 29/6/2018 thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm thông báo bàn giao căn hộ trước 15 ngày so với ngày 29/6/2018.

Như vậy, Công ty Đ chỉ được xem là không vi phạm khi tuân thủ thời hạn thông báo và ngày bàn giao căn hộ không trễ hơn ngày 29/6/2018. Nếu Công ty Đ phát hành văn bản thông báo bàn giao căn hộ sau ngày 29/6/2018, hoặc Công ty Đ ấn định ngày bàn giao căn hộ sau ngày 29/6/2018 thì xem như Công ty Đ vẫn vi phạm thời gian bàn giao căn hộ và phải chịu phạt vi phạm theo quy định tại điểm a Điều 12.2 Hợp đồng B-21.07 từ 29/06/2018 đến 14/07/2018 là 16 ngày là: [3.299.673.000 đồng – (10% x 3.299.673.000 đồng: 110%) + 63.152.000 đồng] x [1,5 x 10,5% : 365] x 16 ngày = 21.146.285 đồng.

4. Yêu cầu Công ty Đ thanh toán tiền chênh lệch giữa diện tích giá bán căn hộ theo Hợp đồng B-21.07 và diện tích giá bán căn hộ thực tế, đồng thời phải chịu lãi suất chậm thanh toán:

Tương tự như phân tích tại Mục 2. trên, căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng số B-21.07, vì có sự chênh lệch diện tích theo kết quả đo đạc thực tế nên giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại, các bên sẽ thanh toán tiền chênh lệch theo thỏa thuận. Theo đó, Công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán số tiền do chênh lệch diện tích là: (3.536.491.000 đồng (giá mua bán) : 69,9 m2 (diện tích mua bán)) x (69,9 m2 (diện tích mua bán) – 67,5 m2 (diện tích thực tế)) = 121.424.584 đồng.

Tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền (từ ngày 07/7/2018 tạm tính đến 24/11/2022) là 04 năm 142 ngày: 121.424.584 đồng x 10% x 04 năm 142 ngày = 53.293.700 đồng (làm tròn).

Tổng giá trị nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tại mục 1, 2, 3, 4 tạm tính đến ngày 24/11/2022 là: 445.162.300 đồng. Yêu cầu bị đơn thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

5. Ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đơn phản tố ngày 16/12/2021 của bị đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở. Việc bị đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán căn hộ, văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ/nhà ở, phụ lục hợp đồng liên quan đối với 02 căn hộ B-14.01 và B-21.07 là không có căn cứ, kể cả nội dung giải quyết hậu quả pháp lý mà bị đơn đề ra. Bởi những lý do sau:

- Tại thời điểm ký kết, bên bán có tư cách pháp nhân và bên mua có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.
- Mục đích việc xác lập giao dịch/hợp đồng là quyền sở hữu căn hộ, gồm căn hộ B-14.01 và B-21.07, nguyên đơn đang sinh sống ổn định tại căn hộ này nên mục đích của việc xác lập giao dịch đã đạt được, không có bất kỳ sự nhầm lẫn nào trong quá trình giao kết.
- Các nội dung về diện tích, cách xác định diện tích, căn cứ và cách tính giá bán căn hộ đều được quy định cụ thể trong hợp đồng. Khi có sự thay đổi hoặc khi có vi phạm liên quan thì các bên căn cứ vào quy định hợp đồng để thực hiện.
- Theo quy định tại khoản 15.1 Điều 15 Hợp đồng số 133/2016/HĐMB/PST và Hợp đồng số B-21.07/2017/HĐMB/PST về các trường hợp được chấm dứt hợp đồng, Công ty Đ không thuộc bất kỳ trường hợp nào đã quy định nên không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng mua bán căn hộ, văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ/nhà ở, phụ lục hợp đồng liên quan đối với 02 căn hộ B-14.01 và B-21.07 là có hiệu lực, buộc Công ty Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại các bản khai, đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn là ông Nguyễn Khắc Trung H, ông Trần Đức T4 (trước đây) trình bày:

Công ty cổ phần Đ là chủ đầu tư của Chung cư X.

Ông Nguyễn Hữu L và bà Trần Tuyết N là người mua đầu tiên căn hộ B-14.01, ngày ký hợp đồng mua bán 28/3/2016. Ông L, bà N đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do Văn phòng C lập ngày 24/11/2017.

Phụ lục hợp đồng số 03/2016/PLHĐ/PST về việc thay đổi nội dung trên hợp đồng số 133/2016/HĐMB/PST; Biên bản bàn giao nhà cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 29/11/2017.

Bà Huỳnh Lê Kim H1 là người mua đầu tiên căn hộ B 21.07, ngày ký hợp đồng mua bán 14/08/2017, đóng tiền đợt 5 số tiền là 868.335.000 đồng vào

ngày 14/7/2018, đã thanh toán 95 % giá trị hợp đồng, biên bản bàn giao nhà ngày 14/7/2018. Sau đó , bà Huỳnh Lê Kim H1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do Văn phòng C1 lập ngày 11/07/2019; Phụ lục hợp đồng số: B21.07/PLHĐ/PST về việc thay đổi nội dung trên hợp đồng số B-21.07/ 2017/ HĐMB/PST.

Việc yêu cầu bồi thường của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật về các điều khoản giao kết trong hợp đồng mua bán căn hộ với bị đơn.

Cụ thể:

1. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền tương đương số tiền mà nguyên đơn phải thuê nhà để ở là 45.000.000 đồng do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ theo hợp đồng thi công căn hộ số B- 14.01/2018/HĐTC/PST ngày 01/3/2018:

Yêu cầu của nguyên đơn là không đúng, không có căn cứ pháp luật, yêu cầu này không có trong hợp đồng mua bán căn hộ mà nguyên đơn dùng để khởi kiện bị đơn.Vì đây là hợp đồng thi công căn hộ được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 01/3/2018. Hợp đồng này không phải là một phần hay là một bộ phận của Hợp đồng mua bán căn hộ B-14.01.

Bị đơn đã bàn giao nhà cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 29/11/2017 phù hợp với Hợp đồng số 133/2016/HĐMB/PST ngày 28/3/2016, tại Điều 8 – Giao nhận căn hộ, cụ thể là điểm 8.2 qui định: Bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua chậm nhất là tháng 12/2017 đối với căn hộ giao thô và tháng 03/2018 đối với căn hộ hoàn thiện cơ bản. Như vậy, nguyên đơn đã nhầm lẫn giữa hợp đồng mua bán căn hộ với hợp đồng thi công và thời hiệu khởi kiện cũng đã hết theo luật định.

2. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chênh lệch giữa diện tích giá bán căn hộ theo hợp đồng và diện tích giá bán căn hộ thực tế đối với căn hộ B-14.01 là 136.298.123 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 36.483.087 đồng:

Tại Khoản 1.5 Hợp đồng mua bán, diện tích giá bán căn hộ là diện tích sàn căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô ga, sân phơi, hộp gen gắn liền bên trong căn hộ. Trong đó, diện tích sàn được tính theo kính thước tính từ tim tường chung và tường bao ngoài của căn hộ (tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bào ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ).

Tại Điều 2- Đặc điểm của căn hộ mua bán (Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau) tại điểm 2.1: a. Căn hộ giao thô; b. Đặc điểm căn hộ: B, ký hiệu tầng 14, vị trí căn hộ số 1, mã căn hộ B: diện tích giá bán căn hộ là 89,79 m^2 , và diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu là 81,67 m^2; tại Điều 3.1- Giá bán căn hộ: 2.992.227. 000 đồng. Do đó, yêu cầu bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền chênh lệch giữa diện tích giá bán căn hộ theo hợp đồng và diện tích giá bán căn hộ thực tế đối với căn hộ B là không có cơ sở pháp luật, không phù hợp với các điều khoản mà các bên mua bán đã ký kết.

3. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số B-21.07/2017/HĐMB/PST là 21.146.285 đồng:

Khách hàng Huỳnh Lê Kim H1 là người mua đầu tiên căn hộ B-121.07, ngày ký hợp đồng mua bán 14/08/2017, đóng tiền đợt 5 số tiền là 868.335.000 đồng vào ngày 14/7/2018, đã thanh toán 95 % giá trị hợp đồng, biên bản bàn giao nhà vào ngày 14/7/2018. Sau đó Huỳnh Lê Kim H1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T, theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do Văn phòng C1 lập ngày 11/07/2019; Phụ lục hợp đồng số: B-21.07/PLHĐ/PST về việc thay đổi nội dung trên hợp đồng số B-21.07/ 2017/HĐMB/PST.

Do bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ cho bên bán, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà theo tiến độ theo Điều 3.3 của Hợp đồng mua bán, và đã thanh toán đợt 5 cho bên bán vào ngày 14/07/2018, đã thanh toán 95 % giá trị hợp đồng, bên bán bàn giao nhà cùng ngày 14/7/2018 là phù hợp với Điều 8- Giao nhận căn hộ, tại khoản 8.1 Điều kiện giao nhận căn hộ, qui định:

Việc bàn giao căn hộ giữa bên bán và bên mua sẽ được tiến hành khi thỏa mãn các điều kiện sau:

a. Bên bán đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng căn hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt để đưa vào khai thác sử dụng.

b. Bên mua đã hoàn tất thanh toán cho Bên bán theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng này.

Như vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường cho nguyên đơn do chậm bàn giao căn hộ này là không đúng với các điều khoản quy định trong hợp đồng mua bán.

4. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chênh lệch giữa diện tích giá bán căn hộ theo hợp đồng và diện tích giá bán căn hộ thực tế đối với căn hộ B-21.07 là 121.424.584 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 25.183.126 đồng:

Như trình bày ở phần trên là đặc điểm căn hộ B21.07. Tại Điều 2 - Đặc điểm của căn hộ mua bán (Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau) tại điểm 2.1: a. Căn hộ hoàn thiện; b. Đặc điểm căn hộ: B, ký hiệu tầng 21, vị trí căn hộ số 07, mã căn hộ B- 21.07: diện tích giá bán căn hộ là 69,9 m^2 và diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu là 63,73 m^2 ; tại Điều 3.1- Giá bán căn hộ: 3.536.491. 000 đồng; Do đó, yêu cầu bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền chênh lệch giữa diện tích giá bán căn hộ theo hợp đồng và diện tích giá bán căn hộ thực tế đối với căn hộ B là không có cơ sở pháp luật, không phù hợp với các điều khoản mà các bên mua bán căn hộ đã ký kết hợp đồng.

Tại khoản 4 Điều 2 - Các hồ sơ giấy tờ kèm theo: Ghi nhận bị đơn đã lập biên bản bàn giao căn hộ ngày 14/7/2018 - Văn bản chuyển nhượng hợp đồng

mua bán nhà ở do Văn phòng C1 lập ngày 11/07/2019. Đồng thời tại Điều 4 khoản 1 điểm b qui định Quyền và nghĩa vụ của hai bên:

Cam kết chịu trách nhiệm về hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại Điều 1 của văn bản này là không thuộc diện tranh chấp, chưa chuyển nhượng cho người khác;

Tại Điều 13 - Cam kết của các bên (Hợp đồng mua bán này) thể hiện tại khoản 13.2 như sau:

a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;

d. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối…

5. Văn bản chuyển nhượng 2 căn hộ B và B21-07 bị vô hiệu do các bên chuyển nhượng xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, có dấu hiệu trốn thuế - vi phạm điều cấm của luật, cụ thể là: Nguyên đơn mua hai căn hộ này tại hai thời điểm khác nhau và hai văn bản chuyển nhượng đều thể hiện nội dung giao dịch giả tạo là có giá chuyển nhượng ghi tại Điều 3 của văn bản chuyển nhượng thấp hơn giá mua bán thực tế nhiều lần, mục đích là nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ cho nhà nước và còn làm giảm tiền nộp thuế cho các bên như tiền thuế thu nhập cá nhân và tiền lệ phí trước bạ phát sinh từ hành vi chuyển nhượng này. Việc chuyển nhượng đã vi phạm điều cấm của Bộ luật Dân sự 2015.

Đối với căn B14-01

Nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại căn hộ này với ông Nguyễn Hữu L và bà Trần Tuyết N là thực hiện giao dịch giả tạo, có giá chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều lần so với giá bán căn hộ lần đầu của chủ đầu tư.

Hợp đồng số 133, giá mua bán căn hộ số B14-01 là 2.992.227.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT). Nhưng tại Văn bản chuyển nhượng do Văn phòng C lập ngày 24/11/2017, về việc mua bán căn hộ B14-01, tại Điều 3 lại được nguyên đơn và người mua căn hộ lần đầu tiên thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng có giá là 400.000.000 đồng bên mua (nguyên đơn) chịu trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại nêu tại khoản 7 Điều 1 của Văn bản chuyển nhượng này.”

Và tiền thuế thu nhập cá nhân phát sinh khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng mua căn hộ là: 16.906.800 đồng.

Đối với căn hộ B21-07

Tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng B21-07, giá bán căn hộ B21-07 là 3.536.491.000 đồng (đã bao gồm VAT). Nhưng Văn bản chuyển nhượng giữa nguyên đơn (bên mua lại căn hộ) và bà Huỳnh Lê Kim H1 (bên bán) do Văn phòng Công chứng Đặng Văn K lập ngày 11/07/2019 về việc mua bán căn hộ B21-07 lại được ghi tại Điều 3 là: “ Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bao gồm: khoản tiền mà Bên A đã trả cho bên bán nhà ở (Công ty Đ) theo giấy xác nhận là 3.362.825.000 đồng. Giá bán căn hộ này thấp hơn nhiều lần so với giá bán căn hộ lần đầu của chủ đầu tư.

Tiền thuế thu nhập cá nhân phát sinh khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng mua căn hộ là: 13.475.292 đồng.

Như vậy, cả hai văn bản chuyển nhượng căn hộ của nguyên đơn là căn hộ B14-01 và căn hộ B đều thể hiện giá chuyển nhượng thấp hơn giá bán thực tế của chủ đầu tư khi bán cho người mua căn hộ lần đầu là nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ cho nhà nước, đồng thời làm lợi cho nhau được giảm tiền nộp thuế cho Nhà nước khi chuyển nhượng căn hộ.

Từ những việc nêu trên, nhận thấy:

Thứ nhất, nguyên đơn mua hai căn hộ này đều thể hiện văn bản chuyển nhượng có nội dung giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, có dấu hiệu trốn thuế, hành vi thể hiện là giá mua bán ghi trong hợp đồng thấp hơn giá mua bán thực tế, thấp hơn nhiều so với giá bán căn hộ của Chủ đầu tư. Hành vi của nguyên đơn này là nhằm làm giảm tiền nộp thuế của các bên chuyển nhượng với nhà nước như: tiền thuế thu nhập cá nhân và tiền lệ phí trước bạ phát sinh từ hành vi chuyển nhượng này, vi phạm điều cấm của luật;

Thứ hai, nguyên đơn đã nhầm lẫn về thời hiệu khởi kiện và về nội dung khi ký kết mua bán hai căn hộ B-14.01 và căn hộ B-21.07 này với các chủ củ (khách hàng mua lần đầu) và với bị đơn dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Do đó, Công ty Đ:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Yêu cầu phản tố:

- Tuyên bố Hợp đồng số 133/2016/HĐMB/PST ngày 28/3/2016, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do Văn phòng C lập ngày 24/11/2017; Phụ lục hợp đồng số 03/2016/PLHĐ/PST về việc thay đổi nội dung trên Hợp đồng số 133/2016/HĐMB/PST là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng số B-21.07/ 2017/ HĐMB/PST ngày 14/08/2017, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do Văn phòng C1 lập ngày 11/07/2019; Phụ lục hợp đồng số: B-21.07/PLHĐ/PST về việc thay đổi nội dung trên hợp đồng số B-21.07/ 2017/ HĐMB/PST là vô hiệu.

Vì cả hai hợp đồng bị vô hiệu do phía nguyên đơn giao dịch giả tạo, vi phạm điều cấm của luật. Tài sản là căn hộ sẽ được khôi phục lại tình trạng ban đầu. Có nghĩa là Công ty Đ trả lại toàn bộ số tiền mua bán căn hộ đã nhận của nguyên đơn và nguyên đơn trả lại căn hộ này cho Công ty Đ. Công ty Đ không tính tài sản căn hộ bị hao mòn, xuống cấp do phía nguyên đơn đã sử dụng từ khi chủ đầu tư bàn giao căn hộ cho đến nay.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hữu L và bà Trần Tuyết N trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Hữu L và bà Trần Tuyết N là người mua căn hộ B-14.01, thuộc dự án Tổ H, địa chỉ: 2 L, Phường A, Quận A, TP . (căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 133/2016/HĐMB/PST ký kết giữa ông L, bà N và Công ty Đ Thuận ngày 28/3/2016).

Về tiến độ thanh toán, ông L, bà N đã thực hiện thanh toán đủ 95% giá trị căn hộ, số tiền là: 2.791.854.300 đồng.

Sau đó, ông L, bà N có nhu cầu chuyển nhượng lại căn hộ này cho ông Nguyễn Văn T, các bên đã thống nhất thương lượng, tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng dựa trên tinh thần tự nguyện, xác định rõ quyền và nghĩa vụ các bên, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ theo quy định, có sự xác nhận và đồng ý của Công ty Đ.

Kể từ ngày ông L, bà N ký kết Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 018620 ngày 24/11/2017 tại Văn phòng C và ký Phụ lục hợp đồng số 03/2016/PLHĐ/PST ngày 28/11/2017 giữa 03 bên (vợ chồng ông L - bà N, ông Nguyễn Văn T, Công ty Đ) thì mọi quyền và nghĩa vụ của người mua đối với căn hộ B-14.01 được chuyển giao cho ông Nguyễn Văn T, ông L và bà N không còn bất cứ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến căn hộ B.

Vậy nên, đối với các vấn đề tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và Công ty Đ liên quan đến căn hộ B, ông L và bà N không liên quan nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, đối với yêu cầu của Công ty Đ về việc hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số 133/2016/HĐMB/PST ngày 28/3/2016, hủy bỏ Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 018620 ngày 24/11/2017 tại Văn phòng C, hủy bỏ Phụ lục hợp đồng số 03/2016/PLHĐ/PST ngày 28/11/2017 là không có cơ sở.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Huỳnh Lê Kim H1 trình bày:

Bà Huỳnh Lê Kim H1 là người mua căn hộ B-21.07, thuộc dự án Tổ H, địa chỉ: 2 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số B-21.07/2017/HĐMB/PST ký kết giữa bà H1 và Công ty Đ ngày 14/08/2017).

Về tiến độ thanh toán, bà H1 đã thực hiện thanh toán đủ 95% giá trị căn hộ, số tiền là: 3.299.673.000 đồng.

Sau đó, bà H1 có nhu cầu chuyển nhượng lại căn hộ này cho ông Nguyễn Văn T. Việc chuyển nhượng dựa trên tinh thần tự nguyện, xác định rõ quyền và nghĩa vụ các bên, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ theo quy định, có sự xác nhận và đồng ý của Công ty Đ.

Kể từ ngày bà H1 ký kết Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 11/07/2019 tại Văn phòng C1 và ký Phụ lục hợp đồng số B-21.07/PLHĐ/PST ngày 15/07/2019 giữa 03 bên (vợ chồng bà H1, ông Nguyễn Văn T, Công ty Đ) thì mọi quyền và nghĩa vụ của người mua đối với căn hộ B-21.07 được chuyển giao cho ông Nguyễn Văn T, bà H1 không còn bất cứ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến căn hộ B.

Vậy nên, đối với các vấn đề tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và Công ty Đ liên quan đến căn hộ B-21.07, bà H1 không liên quan nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, đối với yêu cầu của Công ty Đ về việc hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số B-21.07/2017/HĐMB/PST ngày 14/08/2017, hủy bỏ Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 11/07/2019 tại Văn phòng C1, hủy bỏ Phụ lục hợp đồng số B-21.07/PLHĐ/PST ngày 15/07/2019 là không có cơ sở.

* Tại bản tự khai ngày 02/11/2021, Đại diện Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh – bà Ninh Thị H2 trình bày:

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do Văn phòng C công chứng ngày 24/11/2017, số công chứng 018620, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD (về việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 133/2016/HĐMB/PST ngày 28/3/2016 đối với căn hộ B-14.01 thuộc Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C, tại địa chỉ số B L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bên chuyển nhượng hợp đồng là ông Nguyễn Hữu L và bà Trần Tuyết N; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V là hoàn toàn hợp pháp được Văn phòng C thực hiện đúng quy định của Luật công chứng và các quy định pháp luật hiện hành.

Tranh chấp giữa các bên phát sinh sau khi Văn phòng C chứng nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn hộ B-14.01 thuộc Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C.

* Tại bản tự khai ngày 02/11/2021 Đại diện Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh – bà Trương Hoàng Á trình bày:

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ do Văn phòng C1 công chứng ngày 11/07/2019, số công chứng 012973, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD (về việc chuyển nhượng Hợp đồng số B-21.07/ 2017/ HĐMB/PST ngày 14/08/2017 đối với căn hộ B-21.07 thuộc Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C, tại địa chỉ số B L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bên chuyển nhượng hợp đồng là bà Huỳnh Lê Kim H1; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông Nguyễn Văn T là hoàn toàn hợp pháp được Văn phòng Công chứng Đặng Văn K thực hiện đúng quy định của Luật công chứng và các quy định pháp luật hiện hành.

* Tại phiên tòa:

- Luật sư Nguyễn Hoàng T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữ nguyên các ý kiến nguyên đơn đã trình bày. Bổ sung thêm:

Thứ nhất, giữa nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp diện tích thông thủy của 02 căn hộ. Nguyên đơn chỉ tranh chấp diện tích tim tường và rõ ràng diện tích tim tường ghi trong giấy chứng nhận nhỏ hơn diện tích hai bên đã thỏa thuận là giá bán căn hộ tại hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền chênh lệnh diện tích là có căn cứ.

Thứ hai, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn không chứng minh được giao dịch mua bán 02 căn hộ là giả cách vì ông T bà V mua căn hộ của ông

L, bà N và bà H1 là giao dịch dân sự theo ý chí thỏa thuận của hai bên.

Từ đó, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Nguyên đơn – có đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Trúc T1 trình bày:

Thống nhất phần trình bày của Luật sư.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện**.** Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán các khoản tiền sau:

1. Tiền chênh lệch giữa diện tích giá bán căn hộ B-14.01 là: 136.298.123 đồng và trả lãi suất chậm thanh toán từ ngày 29/11/2017 tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 17/05/2023) là 1.996 ngày là: 136.298.123 đồng x 10% x 04 năm 361 ngày = 74.534.535 đồnng.

2. Tiền chênh lệch giữa diện tích giá bán căn hộ B-21.07 là: 121.424.584 đồng và trả lãi suất chậm thanh toán từ ngày 07/7/2018 tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 17/05/2023) là 2.140 ngày là: 121.424.584 đồng x 10% x 04 năm 142 ngày = 71.191.400 đồng.

3. Tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ B-14.01 là 45.000.000 đồng.

4. Tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ B-21.07 là 21.146.285 đồng.

Tổng cộng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là: 469.594.927 đồng.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không chấp nhận.

Trường hợp bị đơn phải chịu án phí thì ông T và bà V1 đề nghị được miễn nộp án phí vì ông T sinh năm 1953, bà V1 sinh năm 1952 là người cao tuổi.

- Bị đơn – có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Khắc Trung H trình bày:

Giữ nguyên quan điểm như trên và bổ sung:

Nguyên đơn khai mua lại căn hộ B-21.07 với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, mua lại căn hộ B với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 400.000.000 đồng, như vậy không có lý do gì nguyên đơn yêu cầu trả tiền chênh lệch diện tích theo giá ghi trong Hợp đồng mua bán căn hộ đối với căn hộ B-21.07 là 3.362.825.000 đồng và đối với căn hộ B14-01 là 2.992.227.000 đồng.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V2 về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ phải trả tổng số tiền

là 469.594.927 đồng *(bốn trăm sáu mươi chín triệu, năm trăm chín mươi bốn nghìn, chín trăm hai mươi bảy đồng)*.

(Trong đó: Tiền chênh lệch diện tích căn hộ B-14.01 và tiền chậm thanh toán là 210.832.658 đồng; Tiền chênh lệch diện tích căn hộ B-21.07 và tiền chậm thanh toán là 192.615.984 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ B-14.01 là 45.000.000 đồng; Tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ B-21.07 là 21.146.285 đồng).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Đ về yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ, Phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ là vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người kháng cáo – ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V do bà Võ Thị Trúc T1 đại diện trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Luật sư Nguyễn Hoàng T2 - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Bản án sơ thẩm căn cứ vào Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ X đã hết hiệu lực vào thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ B-21.07/2017/HĐMB-PST là không phù hợp quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bị đơn là chủ đầu tư bán các căn hộ trong dự án đều có giá chênh lệch theo diện tích mua bán và diện tích thực tế nên được hưởng lợi rất nhiều, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện bị đơn - ông Nguyễn Khắc Trung H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ và quyền lợi hợp pháp theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới và kháng cáo không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-

ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hữu L, bà Trần Tuyết N và bà Huỳnh Lê Kim H1 vắng mặt mặc dù đã được tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa; Văn phòng C và Văn phòng Công chứng Đặng Văn K có đơn xin xét xử vắng mặt; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

[2.1] Đối với các yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền chênh lệch diện tích căn hộ B-14.01 và tiền chậm thanh toán là 210.832.658 đồng; tiền chênh lệch diện tích căn hộ B-21.07 và tiền chậm thanh toán là 192.615.984 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo các chứng cứ, tài liệu thể hiện trong hồ sơ cho thấy, nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng lại hai căn hộ B-14.01 và B-21.07 thuộc dự án Tổ hợp cao ốc X1, địa chỉ: 2 đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

Công ty Đ và ông Nguyễn Hữu L, bà Trần Tuyết N có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 133/2016/HĐMB/PST ngày 28/3/2016 (Hợp đồng 133) về việc mua bán căn hộ B-14.01 thuộc dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C. Tổng giá trị thanh toán là 2.992.227.000 đồng. Tại khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng 133 ghi nhận: Diện tích giá bán căn hộ là 89,79 m^2, diện tích dự kiến ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ là 81,67 m^2.

Ngày 24/11/2017, ông Nguyễn Hữu L, bà Trần Tuyết N chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 133/2016/HĐMB/PST cho ông Nguyễn Văn T. Văn bản chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C. Ngày 28/11/2017, bên bán là ông Nguyễn Hữu L, bà Trần Tuyết N; bên mua là ông Nguyễn Văn T cùng chủ đầu tư là Công ty Đ ký Phụ lục hợp đồng số: 03/2016/PLHĐ/PST, theo đó bên mua có trách nhiệm thực hiện các điều khoản theo Hợp đồng 133, bên bán không còn bất kỳ trách nhiệm nào đối với Hợp đồng 133.

Tương tự, Công ty Đ và bà Huỳnh Lê Kim H1 có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số B-21.07/2017/HĐMB/PST ngày 14/08/2017 (Hợp đồng B-21.07) về việc mua bán căn hộ B-21.07 thuộc dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C. Tổng giá trị thanh toán là 2.992.227.000 đồng. Tại khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng B-21.07 ghi nhận: Diện tích giá bán căn hộ là 69,9 m^2, Diện tích dự kiến ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ là 63,73 m^2.

Ngày 11/07/2019, bà Huỳnh Lê Kim H1 chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số B-21.07/2017/HĐMB/PST cho ông Nguyễn Văn T. Văn bản chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1. Ngày 15/07/2019, bên bán là bà Huỳnh Lê Kim H1; bên mua là ông Nguyễn Văn T cùng chủ đầu tư là Công ty Đ ký Phụ lục hợp đồng số: B-21.07/2017/HĐMB/PST, theo đó bên mua có trách nhiệm thực hiện các điều khoản Hợp đồng số B-21.07. bên bán không còn bất kỳ trách nhiệm nào đối với Hợp đồng số B-21.07.

Theo Công văn số 1314/VPĐK-ĐK ngày 27/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thì Bản vẽ sơ đồ căn hộ số căn hộ B-21.07 thuộc dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C do Công ty Cổ phần T5 lập ngày 02/05/2019 ghi nhận diện tích theo tim tường căn hộ là 67,5 m^2, diện tích thông thủy là 65,2 m^2 và Bản vẽ sơ đồ căn hộ số căn hộ B-14.01 thuộc dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C do Công ty Cổ phần T5 lập ngày 02/05/2019 ghi nhận diện tích theo tim tường căn hộ là 85,7m^2, diện tích thông thủy là 83,3m^2. Các Bản vẽ này đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H xác nhận là tài liệu làm căn cứ để ghi diện tích vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ của ông T nhận chuyển nhượng.

Riêng đối với hai căn hộ ông T nhận chuyển nhượng lại, theo thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng mua bán căn hộ cũng như các Văn bản chuyển nhượng đều xác định rất rõ các diện tích dự kiến ghi trong giấy chứng nhận. Đồng thời trên các biên bản bàn giao căn hộ ký giữa Công ty và ông T đều có ghi nhận diện tích thực tế sử dụng. Như vậy hoàn toàn có thể xác định vào thời điểm ký văn bản chuyển nhượng và nhận bàn giao căn hộ ông T đều đã biết diện tích thực tế căn hộ tuy nhiên ông T không có ý kiến và khiếu nại về chênh lệch diện tích. Hơn nữa, diện tích thực tế các căn hộ đều lớn hơn diện tích dự kiến làm cơ sở cấp giấy chứng nhận mà các bên đã thỏa thuận.

Theo quy định của Luật Nhà ở, giải thích từ ngữ: 15. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này.

Điều 100 Luật nhà ở 2014 quy định:

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ X sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ X quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở hết hiệu lực từ ngày Bộ X ban hành Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015

của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở. Tuy nhiên, tại Thông tư 19/2016/TT-BXD nói trên không quy định cụ thể về cách tính diện tích căn hộ chung cư và cũng chưa có văn bản quy phạm pháp luật quy định như Thông tư 03 nói trên. Đối với hai hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên trong cùng một dự án, nội dung và hình thức tương tự nhau nên cần áp dụng tinh thần của thông tư 03 để giải quyết là phù hợp.

Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền chênh lệch giữa diện tích giá bán căn hộ theo hợp đồng và diện tích giá bán căn hộ thực tế đối với hai căn hộ nói trên là có cơ sở nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[2.2] Xét đối với các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ B-14.01 theo hợp đồng thi công căn hộ là 45.000.000 đồng và yêu cầu phạt vi phạm do chậm bàn giao căn hộ B-21.07 là 21.146.285 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi chuyển nhượng căn hộ B -14.01, giữa nguyên đơn và Công ty Đ có ký Hợp đồng thi công số B-14.01/2018/HĐTC/PST ngày 01/03/2018 để hoàn thiện căn hộ B-14.01 và sau đó là Phụ lục Hợp đồng thi công số B-14.01/HĐTC/PST ngày 02/08/2018.

Xét Cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng thi công số B-14.01/2018/HĐTC/PST ngày 01/03/2018 không có căn cứ vào Hợp đồng 133 nên là một hợp đồng độc lập không phụ thuộc vào các điều khoản của Hợp đồng 133, vì vậy nội dung Điều 4 của Hợp đồng thi công không thể dẫn chiếu theo quy đinh tại Hợp đồng 133 là phù hợp với chứng cứ khách quan là các hợp đồng các bên đã ký kết.

Ngày 07/05/2019 hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng thi công, theo đó cùng thỏa thuận thanh lý hợp đồng thi công, Công ty Đ thanh toán lại cho ông T những hạng mục chưa làm số tiền là 8.211.901 đồng, ngày 08/05/2019, ông T đã nhận lại số tiền này và hoàn toàn không khiếu nại. Quá trình thi công cũng như nội dung thanh lý Hợp đồng thi công không có đề cập đến việc Công ty Đ vi phạm thời gian bàn giao căn hộ B-14.01 và phải bồi thường thiệt hại do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ B-14.01, số tiền là 45.000.000 đồng không được cấp sơ thẩm chấp nhận phù hợp với các chứng cứ khách quan trong hồ sơ và quy định của pháp luật.

Xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ B-21.07 theo Hợp đồng mua bán căn hộ, số tiền là 21.146.285 đồng.

Như đã phân tích ở trên, nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng lại căn hộ B-21.07. Ngày 04/07/2018 Công ty Đ thông báo bàn giao căn hộ cho bà Huỳnh Lê Kim H1 – là người mua đầu tiên căn hộ B-21.07. Ngày 14/07/2018 bà H1 đóng tiền Đợt 7 và nhận bàn giao căn hộ B-21.07 cùng ngày là phù hợp với Điều 8.1 Hợp đồng B-21.07 quy định điều kiện giao nhận căn hộ: "a. Bên bán đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng căn hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt để

đưa vào khai thác sử dụng. b. Bên mua đã hoàn tất thanh toán cho Bên bán theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng này".

Ngày 15/07/2019, bà Huỳnh Lê Kim H1 cùng nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục hợp đồng số: B-21.07/2017/HĐMB/PST, theo đó bên mua có trách nhiệm thực hiện các điều khoản Hợp đồng số B-21.07, bên bán không còn bất kỳ trách nhiệm nào đối với Hợp đồng số B-21.07. Như vậy kể từ ngày 15/07/2019 ông T và chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện tiếp các điều khoản của Hợp đồng số B-21.07 mà bà H1 và chủ đầu tư chưa thực hiện. Khi nhận căn hộ bà H1 không có ý kiến gì về thời gian bàn giao căn hộ. Do đó ông T, bà V yêu cầu Công ty Đ phải trả tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ B-21.07 theo Hợp đồng mua bán căn hộ, số tiền là 21.146.285 đồng là không có cơ sở nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp, cần giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm .

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị vẫn giữ nguyên.

Từ những lập luận trên, xét không chấp nhận cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã quyết định phù hợp quy định pháp luật nên giữ nguyên. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V2 về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ phải trả tổng số tiền là 469.594.927 đồng (bốn trăm sáu mươi chín triệu, năm trăm chín mươi bốn nghìn, chín trăm hai mươi bảy đồng).

(Trong đó: Tiền chênh lệch diện tích căn hộ B-14.01 và tiền chậm thanh toán là 210.832.658 đồng; tiền chênh lệch diện tích căn hộ B-21.07 và tiền chậm thanh toán là 192.615.984 đồng; tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm thời gian bàn giao căn hộ B-14.01 là 45.000.000 đồng; tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ B-21.07 là 21.146.285 đồng).

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Đ về yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng mua bán căn hộ, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ, Phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ là vô hiệu.

2. Về án phí

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần Đ chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: AA/2021/007099 ngày 01/04/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần Đ phải nộp thêm số tiền án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim V là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THA DS TP . HCM;
- Chi cục THA DS Quận 10;
- TAND Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương