

Bản án số: 583/2021/DS-PT

Ngày: 10/11/2021

V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà và bồi thường thiệt hại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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: Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3766/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Nhị M**, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Căn hộ D27-07-C03 Chung cư B, Khu phố 2, phường P, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Trần Vũ Kim H**, sinh năm 1986 hoặc ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1991 (Bà Kim H có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 281/66/14 đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006961, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2020 do Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận D

Địa chỉ: Số 301 đường H, Phường L, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Minh Tr**, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 10/29 đường H, Phường J, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 09/GUQ-DVCIQ4 ngày 20/10/2020 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận D)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Phạm Thái L** – Văn phòng Luật sư Tr và Cộng sự - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 145 đường H, Phường S, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Nhị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Tại Đơn khởi kiện ngày 25/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Nhị M do ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/7/2011, bà Trần Nhị M có ký Hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ nhà chung cư) số 0807/HĐMB-B với Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận D (sau đây viết tắt là Công ty CIQ4) để mua căn hộ số D27-07-C03 thuộc Tòa nhà B của Dự án đầu tư Khu nhà ở P, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; tọa lạc tại phường P, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung Hợp đồng thì sau khi dự án B hoàn thành, bà M sẽ được nhận 01 căn hộ số D27-07-C03, thuộc tầng 7, số hiệu căn hộ C03, diện tích sàn căn hộ 127,12m²; theo đơn giá: 16.823.326 đồng/m². Tổng giá trị căn hộ là: 2.399.488.099 đồng. Thời gian bàn giao căn hộ là quý 4 năm 2012; Điều kiện nhận căn hộ là Bên mua phải thanh toán 95% tổng giá trị căn hộ và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản lệ phí, phí theo quy định.

Bà M đã thanh toán 95% tổng giá trị căn hộ và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản lệ phí, phí theo quy định đúng thời hạn. Ngày 23/7/2019, bà M nhận được Thư mời đề ngày 22/7/2019 của Công ty CIQ4 với nội dung đề nghị “Thanh toán nhận chủ quyền sản phẩm căn hộ Dự án B” đối với Căn hộ D27-07-C03 nhưng khi đến thực hiện thủ tục nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ D27-07-C03 thì tổng diện tích căn hộ chỉ còn 119,6m², tức đã bị chênh lệch giảm 7,52m² (cao hơn tỷ lệ chênh lệch 5%) so với Hợp đồng 0807/HĐMB- B. Tuy

vậy, để tỏ thiện chí giải quyết vụ việc, chia sẻ rủi ro giữa các bên, bà M đồng ý nhận căn hộ theo diện tích thực tế là 119,6 m² và chỉ yêu cầu Công ty CIQ4 hoàn trả giá trị phần diện tích chênh lệch là 7,52m² nhưng phía Công ty CIQ4 không đồng ý, nên bà M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty CIQ4 thanh toán cho bà M giá trị thiệt hại thực tế do diện tích căn hộ D27-07-C03 ghi trong Hợp đồng 0807/HDMB-B là 127,12m² nhưng diện tích thực tế là 119,6m² nhỏ hơn 7,52m². Số tiền là 139.162.553 đồng (trong đó giá trị diện tích bị giảm 7,52m² X đơn giá 16.823.326 đồng/m² = 126.511.412 đồng và 10% thuế VAT là 12.651.141 đồng).

- Buộc Công ty CIQ4 thực hiện nghĩa vụ giao cho bà M Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ D27-07-C03 theo quy định.

Tại bản tự khai ngày 05/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận D do ông Trần Minh Tr là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/7/2011, Công ty CIQ4 và bà Trần Nhị M có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 0807/HDMB-B.

Ngày 02/02/2013, Công ty CIQ4 lập Biên bản bàn giao căn hộ chung cư D27-07-C03 cho bà Trần Nhị M theo đúng diện tích và bản vẽ mô tả căn hộ tại Hợp đồng mua bán nhà ở số 0807/HDMB- B.

Ngày 15/02/2019, Công ty CIQ4 lập Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với bà Trần Nhị M.

Ngày 22/07/2019, Công ty CIQ4 có gửi thư mời bà Trần Nhị M thanh toán cho Công ty 5% giá trị hợp đồng còn lại và cùng với đại diện Công ty đến Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh để nhận Giấy chứng nhận căn hộ D27-07-C03 nhưng đến nay bà M vẫn chưa thực hiện.

Theo nội dung Hợp đồng thì căn hộ bà M mua có diện tích sàn là 127,12m². Diện tích này được tính từ tim tường đối với phần căn hộ tiếp giáp với diện tích chung (hành lang, hộp kỹ thuật) và các căn hộ kế cận. Diện tích khác tính phủ bì. Đây là diện tích Bên mua thực nhận, tuy nhiên diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ được ghi theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp bên mua nhận căn hộ có diện tích tăng hoặc giảm so với diện tích tại Điều 2 Hợp đồng này, với điều kiện việc tăng hoặc giảm không vượt quá ± 5% (năm phần trăm), nếu tăng bên mua phải trả thêm cho bên bán số tiền tương ứng với diện tích tăng và ngược lại bên bán sẽ hoàn trả cho bên mua số tiền tương ứng với diện tích giảm theo đơn giá trong hợp đồng.

Như vậy, hai bên đã tự thỏa thuận diện tích sàn căn hộ bao gồm phần diện tích có trong căn hộ (cột, hộp gen), mọi thông số, cách tính diện tích đều được thể hiện công khai, minh bạch tại hợp đồng mua bán đính kèm bản vẽ

căn hộ. Bà M ký tên đầy đủ vào hợp đồng, đã nhận căn hộ, ký biên bản bàn giao căn hộ và hai bên cũng lập xong biên bản thanh lý hợp đồng. Do đó, Công ty CIQ4 không đồng ý yêu cầu của bà M về việc thanh toán tiền do thiếu diện tích.

Về Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ D27-07-C03 thì ngày 22/7/2019 và ngày 03/11/2020 Công ty CIQ4 đã gửi thư mời bà Trần Nhị M đến Công ty thanh toán công nợ và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Căn hộ chung cư số D27-07-C03, nhưng bà M không đến Công ty để giải quyết vì cho rằng chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Hiện nay giấy chứng nhận đang được lưu giữ tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh nên yêu cầu của bà M buộc Công ty giao giấy chứng nhận là không đúng. Do đó, Công ty CIQ4 yêu cầu Tòa án nhân dân Quận F không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Nhị M về việc buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch Vụ Công ích Quận D phải thanh toán cho bà M giá trị thiệt hại số tiền là 139.162.553 đồng do diện tích thực tế Căn hộ D27-07-C03 thuộc Tòa nhà B nhỏ hơn so với diện tích thỏa thuận ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở số 0807/HDMB-B ngày 15/7/2011 là 7,52 m².

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Nhị M về việc buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch Vụ Công ích Quận D thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ D27-7.08 (D27-07-C03) thuộc Tòa nhà B cho bà Trần Nhị M.

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

Ngày 31/5/2021 (dấu bưu điện ngày 02/6/2021), nguyên đơn bà Trần Nhị M do ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Trần Nhị M do bà Trần Vũ Kim H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 70 Luật Nhà ở 2005 và Khoản 2 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 thì cột, hộp kỹ thuật (hộp gen) là diện tích chung không được phép tính vào diện tích để bán cho khách hàng. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ năm 2011, diện tích sàn căn hộ chỉ được tính theo một trong hai cách: tim tường hoặc thông thủy nhưng trong Hợp đồng 0807 thì bên bán tính diện tích

căn hộ theo kích thước tính từ tim tường đối với phần căn hộ tiếp giáp với diện tích chung (hành lang, hộp kỹ thuật...) và các căn hộ kế cận, diện tích khác tính phủ bì là trái quy định của pháp luật nên điều khoản đó không có hiệu lực đối với các bên. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua đề nghị lấy diện tích thông thủy là 119,6m² là diện tích để tính cho khách hàng và điều này cũng phù hợp với thực tế là Ban quản lý chung cư cũng chỉ tính tiền phí quản lý trên diện tích này. Do diện tích thông thủy của căn hộ là 119,6m² nhỏ hơn 7,52m² so với diện tích ghi tại hợp đồng nên Công ty CIQ4 phải thanh toán phần chênh lệch này cho bà M tương ứng với số tiền là 139.162.553 đồng (bao gồm cả VAT).

Theo Thư mời đề ngày 22/07/2019 của Công ty CIQ4 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ số D27-07-C03 đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty CIQ4 thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ D27-07-C03 cho bà M theo quy định.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận D do Luật sư Phạm Thái L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Những vấn đề nguyên đơn nêu ra là không có căn cứ pháp luật, không đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở số 0807/HĐMB- B ngày 15/7/2011. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Nhị M về việc buộc Công ty CIQ4 phải trả cho nguyên đơn số tiền 139.162.553 đồng và thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ D27-07-C03.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận D do ông Trần Minh Tr là người đại diện theo ủy quyền đồng ý với lời trình bày của Luật sư.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở số 0807/HĐMB- B ngày 15/7/2011 đối chiếu với Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng, nhận thấy nội dung của hợp đồng mà các bên ký kết phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty CIQ4 đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ, giao căn hộ đúng diện tích nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty CIQ4 bồi thường số tiền là 139.162.553 đồng (bao gồm cả VAT).

Về Giấy chứng nhận: Công ty CIQ4 đã làm đủ thủ tục cần thiết để khách hàng được cấp giấy khi mua căn hộ. Hiện nay cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận cho trường hợp của bà Trần Nhị M, Công ty CIQ4 không giữ giấy tờ này nên việc bà M yêu cầu Công ty phải giao giấy là không thể.

Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 15/7/2011, bà Trần Nhị M đã ký Hợp đồng số 0807/HDMB-B với Công ty CIQ4 để mua Căn hộ D27-07-C03 thuộc Tòa nhà B của Dự án đầu tư Khu nhà ở P, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại phường P, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Điều 2 của hợp đồng ghi nhận về đặc điểm của căn hộ, trong đó diện tích sàn căn hộ là 127,12m², được tính từ tim tường đối với phần căn hộ tiếp giáp với diện tích chung (hành lang, hộp kỹ thuật số..) và các căn hộ kế cận, diện tích khác tính phủ bì. Diện tích này được thể hiện trong bản vẽ kèm theo hợp đồng.

Ngày 02/02/2013, Công ty CIQ4 lập Biên bản bàn giao căn hộ chung cư D27-07-C03 cho bà Trần Nhị M. Sau khi nhận căn hộ, bà M và Công ty CIQ4 đã cùng nhau kiểm tra, đo đạc xác định diện tích căn hộ dưới sự đo vẽ, tính toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Đo đạc Kh. Diện tích sàn căn hộ được thể hiện trong Bản vẽ sơ đồ căn hộ chung cư do Công ty Kh thực hiện số hợp đồng 008/KA-2015 như sau:

- Diện tích thông thủy: 119,6m².
- Diện tích theo tim tường: 124,0m².
- Diện tích theo tim tường chung, phủ bì tường riêng: 127,8m².

Bà M và Công ty CIQ4 đã cùng ký xác nhận vào bản vẽ và không có ý kiến gì.

Ngày 15/02/2019, Công ty CIQ4 lập Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với bà Trần Nhị M. Tại Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ chung cư bà M xác định số tiền còn lại bà M phải thanh toán cho Công ty CIQ4 ngay khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất là 117.620.579 đồng. Trong bản thanh lý này không có nội dung nào khác.

Như vậy, theo Công ty Kh đo đạc có sự chứng kiến và đồng ý của bên mua và bên bán thì diện tích theo tim tường chung, phủ bì tường riêng mà bà M nhận thực tế nhiều hơn diện tích được ghi trong hợp đồng. Hơn nữa quá trình bàn giao căn hộ cũng như ký thanh lý hợp đồng bà M không có ý kiến phản đối cho thấy người mua hoàn toàn đồng ý với hiện trạng đã nhận.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của bà M cho rằng, trong hợp đồng mẫu diện tích sàn căn hộ được tính theo kích thước tính từ tim tường đối với căn hộ tiếp giáp với diện tích chung (hành lang, hộp kỹ thuật..) và các căn hộ kế cận, diện tích khác tính phủ bì. Đồng thời trong bản vẽ do Công ty Kh thực hiện thì có 03 thông số về diện tích sàn căn hộ. Như vậy, Công ty CIQ4 đã áp dụng 03 cách tính cho một căn hộ, trong khi theo quy định của pháp luật thì chỉ được chọn một trong hai cách hoặc thông thủy, hoặc tim tường. Do đó, điều khoản này của hợp đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị lấy diện tích thông thủy là 119,6m² làm diện tích tính giá trị căn hộ mà khách hàng phải thanh toán.

Xét, 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, thang máy, mái, thiết bị...) đều được tính vào giá bán căn hộ. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, Luật Nhà ở năm 2005 và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 không quy định cụ thể về cách tính diện tích sàn căn hộ trong hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư mà chỉ quy định về phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư. Tại Khoản 2 Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 quy định: Ngoài nội dung quy định hợp đồng phải lập thành văn bản, tuân thủ các mẫu và nội dung của hợp đồng tại các phụ lục ban hành kèm theo Thông tư thì còn phải ghi rõ thêm các nội dung sau: *Phần diện tích thuộc sở hữu chung, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; diện tích sàn căn hộ mua bán (được xác định theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ)*. Với quy định này và nguyên tắc tính chi phí đầu tư xây dựng công trình thì 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 ½ tường chung, tường chịu lực và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Như vậy, cách tính sàn căn hộ được ghi trong Điều 2 của hợp đồng là không trái với quy định của pháp luật.

Trong bản vẽ sơ đồ căn hộ chung cư có 03 thông số về diện tích sàn đối với căn hộ bà M mua, trong đó diện tích theo tim tường chung phủ bì tường riêng là 127,8m² là tính đúng theo cách tính các bên thỏa thuận trong hợp đồng ký mua bán. Như vậy, diện tích sàn căn hộ bà M mua là 127,12m², diện tích sàn bà M nhận là 127,8m² là nhiều hơn so với hợp đồng 0,68m². Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà M đòi Công ty CIQ4 thanh toán diện tích giao thiếu là 7,52m² tương đương số tiền 139.162.553 đồng (đã tính cả VAT) là phù hợp với chứng cứ.

[3] Đối với yêu cầu của bà M buộc Công ty CIQ4 phải có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ D27-07-C03 nhận thấy: Theo hợp đồng ký kết thì Công ty CIQ4 có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho khách hàng. Căn cứ Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận số 003144 ngày 28/3/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố thì Công ty CIQ4 đã hoàn tất hồ sơ liên quan đến căn hộ D27-07-C03. Như vậy, Công ty CIQ4 đã thực hiện đúng nghĩa vụ bên bán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hiện nay, Giấy chứng nhận đã có và đang được lưu giữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nên việc bà M yêu cầu Tòa án buộc Công ty CIQ4 giao giấy chứng nhận cho bà là điều không thể. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà M là đúng.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Nhị M; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm như đã phân tích.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà M thuộc diện người cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 70 của Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Điều 21 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Nhị M.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Nhị M về việc buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch Vụ Công ích Quận D phải thanh toán cho bà M giá trị thiệt hại số tiền là 139.162.553 (Một trăm ba mươi chín triệu một trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm năm mươi ba) đồng do diện tích thực tế Căn hộ D27-07-C03 thuộc Tòa nhà B nhỏ hơn so với diện tích thỏa thuận ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở số 0807/HDMB-B ngày 15/7/2011 là 7,52 m².

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Nhị M về việc buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch Vụ Công ích Quận D thực hiện nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ D27-7.08 (D27-07-C03) thuộc Tòa nhà B cho bà Trần Nhị M.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Trần Nhị M là người cao tuổi nên bà M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Nhị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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;
- Chi cục THADS Quận F;
- TAND Quận F;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20)

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

Phạm Hồng Loan

