TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2026/DS-ST
Ngày: 11 tháng 5 năm 2026
V/v Tranh chấp " hợp đồng mua bán chung cư".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Trung Nam và bà Nguyễn Thị Hồng.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kiều Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3- Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 528/2025/TLST-DS ngày 13/11/2025, về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán chung cư*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2026/QĐXXST-DS ngày 13/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2026/QĐST-DS ngày 10/4/2026 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Yao J, sinh năm 1962

Địa chỉ thường trú: R B Wan Ke G, Gui Yuan N, Luo H, S, C.

Địa chỉ tạm trú: Lô H, đường V, phường N, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh V, sinh năm 2000; Nơi cư trú: xã Đ, thành phố H và bà Võ Thị Tuệ M, sinh năm 1988; Nơi cư trú: phường T, thành phố H; Địa chỉ liên hệ: số C đường N, phường V, thành phố H. (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/12/2025). (Ông V có mặt, bà M vắng mặt)

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần H2.

Trụ sở tại: Số A đường T, phường P, tỉnh Gia Lai;

Địa chỉ chi nhánh tại Đà Nẵng: A N, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Nguyễn Minh H – sinh năm 1990

Địa chỉ liên hệ: số A đường T, phường P, tỉnh Gia Lai. (Theo Giấy ủy quyền ngày 25.11.2025) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Địa chỉ: Trung tâm hành chính Đ, số B T, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trường S – Phó giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ (Theo Giấy ủy quyền số 06/UB-UBND ngày 11.02.2026). (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh V trình bày:*

Ngày 14/4/2014, ông Yao J và Công ty CP H2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 314 HABTG-DN, với nội dung Công ty đồng ý bán và ông Yao Jian W đồng ý mua 01 căn hộ: A20.06 tầng 20, tổng diện tích sàn căn hộ (diện tích bán) là: 117,22m^2 thuộc dự án Tổ hợp Chung cư T tại số G đường H, phường T, thành phố Đà Nẵng với giá bán căn hộ là: 1.615.850.224 đồng (Tổng giá trị này đã bao gồm giá bán căn hộ, giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng (GTGT), kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%). Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng về số tiền thanh toán theo tiến độ và thời gian thanh toán được ghi nhận tại mục 2.3 Điều 2 của Hợp đồng số 314 HABTG - DN, ông Yao J tiến hành thanh toán cho Công ty Cổ phần H2 các khoản tiền như sau: Lần 1: Ngày 14/04/2014 thanh toán 476.033.899 đồng, Lần 2: Thời điểm bàn giao căn hộ ngày 14/05/2014 thanh toán 1.038.069.365 đồng (Số tiền thanh toán theo thời hạn này chỉ bao gồm giá bán căn hộ và thuế GTGT mà không bao gồm kinh phí bảo trì 2%). Ông Yao Jian W đã thanh toán số tiền của lần 1 và lần 2 theo đúng tiến độ với tổng số tiền 1.514.103.264đ. Sốn tiền thanh toán lần 3 là 72,676,400 đồng là thời điểm công ty phải bàn giao chủ quyền căn hộ cho nguyên đơn, nhưng đến nay công ty chưa bàn giao chủ quyền nên nguyên đơn chưa thanh toán số tiền 72,676,400 đồng theo thỏa thuận.

Theo điểm g khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng mua bán căn hộ số 314 HABTG-DN ngày 14/4/2014, Công ty có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn theo thời hạn quy định của pháp luật. Tại điểm b khoản 5.1 điều 5 Hợp đồng mua bán căn hộ số 314 HABTG-DN ngày 14/4/2014, nguyên đơn có quyền *"yêu cầu bên A làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật."*.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm bàn giao căn hộ ngày 14/5/2014 đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ nêu trên. Bên cạnh đó, phía nguyên đơn đã nộp các giấy tờ cần thiết và nhiều lần yêu cầu Công ty thực hiện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn không có kết quả cũng như câu trả lời từ phía Công ty.

Như vậy, Công ty đã vi phạm hợp đồng, là bên có lỗi trong việc thực hiện các cam kết trong hợp đồng. Cụ thể: là làm các thủ tục để cấp có thẩm quyền

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn kiền với đất đối với căn hộ của ông Yao Jian W.

Do đó, buộc Công ty Cổ phần H2 tiếp tục thực hiện Hợp đồng số: 314 HABTG – DN ngày 14/4/2014 - tiến hành bàn giao chủ quyền căn hộ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ A20.06, thửa đất 478, tờ bản đồ số 9, tại Khu C, thành phố Đà Nẵng) cho ông Yao Jian W và ông Yao Jian W sẽ thanh toán số tiền còn lại 72,676,400 đồng và các chi phí phát sinh cho Công ty Cổ phần H2 theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán chung cư mà hai bên đã ký kết theo thời hạn mà pháp luật quy định.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần H2 - bà Đoàn Nguyễn Minh H trình bày:*

Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông Yao J, đại diện Công ty cổ phần H2 xin trình bày các ý kiến đối với yêu cầu Công ty bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ A20.06 theo Hợp đồng số 314 HABTG-DN ngày 14/4/2014. Hiện nay, Công ty không thể thực hiện việc bàn giao Giấy chứng nhận trong thời hạn yêu cầu của ông Yao Jian W vì các lý do sau:

Công ty là Chủ đầu tư dự án Khu C (sau đây gọi tắt là "dự án"), Số G đường H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là phường T, thành phố Đà Nẵng).

Dự án có tổng 456 căn hộ, đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua là 447 căn hộ. Hiện nay, Công ty còn 09 căn hộ chưa cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng, trong đó **04** căn hộ đã có Giấy chứng nhận tên Công ty nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động chuyển tên cho người mua và **05** căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận trong đó có căn hộ A20.06 của ông Yao Jian W.

Nguyên nhân chưa hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng mua căn hộ tại Dự án chủ yếu liên quan đến việc cơ quan nhà nước đang xem xét khoản tiền sử dụng đất được cho là thất thu, cần nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước theo Kết luận số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ. Tuy nhiên, Công ty cho rằng tại thời điểm thực hiện Dự án, Công ty đã tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo các văn bản và quy định của cơ quan nhà nước địa phương, bao gồm cả việc được áp dụng chính sách giảm tiền sử dụng đất. Việc phát sinh nội dung trong Kết luận nêu trên là yếu tố khách quan ngoài phạm vi quyết định của Công ty. Do đó, Công ty không đồng ý với nội dung Kết luận này và đã có các văn bản phản hồi về những khó khăn, vướng mắc liên quan đến số tiền nêu trên. Công ty đã nhiều lần ra làm việc tại Đà Nẵng, và liên hệ các cơ quan chức năng, gần đây nhất, Công ty cũng có nộp hồ sơ cho căn hộ tại Dự án.

Để nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho các căn hộ tại Dự án, ngày 11/8/2025, Công ty cũng có văn bản số 51/25/CV-HAGL gửi cho UBND Thành phố Đ, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ với nội dung là cam kết về: *"số tiền 5.515.000.000 đồng theo Kết luận số 2852/KL-TTCP là vấn đề phát sinh sau này của cơ quan nhà nước và Công ty, không liên quan đến nghĩa vụ thanh toán của khách hàng đã mua căn hộ tại Dự án. Vì vậy, Công ty cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để giải quyết dứt điểm vấn đề này và trong mọi trường hợp sẽ không yêu cầu khách hàng phải thực hiện bất kỳ khoản thanh toán nào liên quan đến số tiền nêu trên".* Và kính đề nghị UBND Thành phố Đ, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ xem xét, giải quyết các hồ sơ đăng ký biến động cho các khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ căn hộ.

Tuy nhiên, ngày 26/9/2025, hồ sơ đăng ký biến động cho khách hàng đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đ ra văn bản số 1171/VPĐK-ĐK&CGCN thông báo *"tạm dừng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động"* và đề nghị Công ty *"nhận lại hồ sơ đã nộp"*.

Mặc dù Công ty đã rất cố gắng thực hiện các thủ tục này, nhưng vì vướng mắc nêu trên từ phía các cơ quan Nhà nước mà không xuất phát từ lỗi của Công ty, do đó, Công ty nhận thấy yêu cầu của ông Y JianWei là không hợp lý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Yao Jian W.

***** *Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ, ông Nguyễn Trường S gửi văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Ngày 25/6/2007, UBND thành phố ký thỏa thuận nguyên tắc với Công ty Cổ phần H2 theo đó thống nhất chủ trương mời gọi đầu tư tại khu đất 5.500m^2 để xây dựng chung cư cao cấp 18 tầng trở lên. Ngày 20/10/2009, Công ty Cổ phần H2 được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 612389, đối với thửa đất số 478, tờ bản đồ 9, diện tích 5.510,1m2, địa chỉ thửa đất: Mặt tiền đường H, quận T, thành phô Đà Nẵng. Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Y JianWei yêu cầu Công ty Cổ phần H2 bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ A20.06 (Hợp đồng số 314HABTG-DN). Qua rà soát, căn hộ A20.06 (Hợp đồng số 314HABTG-DN) thuộc Khu C do Công ty Cổ phần H3 làm chủ đầu tư chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ trên. Ngoài ra, theo Kết luận số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ thì dự án này nằm trong danh sách sai phạm về xác định giá thu tiền sử dụng đất thấp hơn đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất với tổng số tiền thất thu là 5.515.000.000 đồng. Việc truy thu số tiền thất thu được biết Sở T đã thông báo đến chủ đầu tư là Công ty Cổ phần H2, nhưng đến thời điểm hiện nay doanh

nghiệp vẫn chưa nộp số tiền thất thu theo kết luận của Thanh tra Chính phủ. Trong quá trình phối hợp thực hiện kết luận Thanh tra liên quan đến truy thu tiền miễn, giảm, thất thu ngân sách, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ tại dự án này đến thời điểm hiện nay chủ đầu tư chưa phối hợp khắc phục nộp số tiền thất thu theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ. Vì vậy, Công ty Cổ phần H2 phải có trách nhiệm nộp số tiền thất thu là 5.515.000.000 đồng vào ngân sách.

Tại biên bản xác minh ngày 07/5/2026 đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Đ ông Nguyễn Trường S cung cấp thêm, nguyên nhân dẫn đến căn hộ A20.06 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là do Công ty Cổ phần H2 không thực hiện nghĩa vụ nộp số tiền 5.515.000.000 đồng vào ngân sách. Khi nào Công ty Cổ phần H2 thực hiện nghĩa vụ nộp số tiền 5.515.000.000 đồng vào ngân sách theo Kết luận số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ thì Cơ quan có thẩm quyền mới thực hiện thủ tục Cấp giấy chứng nhận cho các căn hộ còn lại tại Dự án nói trên theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3- Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng đã xác định Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng trong quá trình tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ các Điều 9, 36, 39, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 125 Luật nhà ở năm 2005. Các Điều 121, 122, 123, 124, 401, 405, 450, 451,454 Bộ luật dân sự năm 2005 để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn, Công ty Cổ phần H2 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp Bàu Thạc Gián số 314/HABTG-ĐN ngày 14/4/2014; theo đó Công ty Cổ phần H2 phải thực hiện tiến hành làm các thủ tục cần thiết để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ A20.06 cho ông Yao Jian W.

Khi Công ty Cổ phần H2 thực hiện xong các thủ tục cần thiết để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ A20.06 và giao Giấy chứng nhận thì ông Y Jian Wei phải thanh toán số tiền 72.676.400 đồng còn lại cho Công ty Cổ phần H2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông

Yao Jian W với bị đơn Công ty Cổ phần H2 là tranh chấp dân sự về việc tranh chấp hợp đồng mua bán chung cư, nơi thực hiện hợp đồng là Khu chung cư Thương mại cao cấp Bàu Thạc G có địa chỉ tại số G đường H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng nay là phường T, thành phố Đà Nẵng. Nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng có thẩm quyền giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đoàn Nguyễn Minh H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ là ông Nguyễn Trường S vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng được hai bên ký kết:

Ngày 14/4/2014, ông Yao Jian W và Công ty Cổ phần H2 đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 314/HABTG-ĐN tại Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp B, phường T, Tp Đà Nẵng. Các bên tham gia giao dịch đều đủ điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch, việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng được đảm bảo nên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa hai bên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 121, 122, 124, 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 91, 92, 93 của Luật Nhà ở năm 2005; các Điều 7, 8 và 22 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Do đó, các bên phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ như đã cam kết trong hợp đồng.

[2.1] Theo nội dung Hợp đồng thì Công ty Cổ phần H2 đồng ý bán và ông Yao J1 W đồng ý mua 01 căn hộ tại số G đường H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng nay là phường T, thành phố Đà Nẵng có ký hiệu A20.06, tầng 20 với diện tích sàn là 117,22 m^{2}. Hai bên thỏa thuận giá bán căn hộ là 1.615.850.224 đồng. Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng, ông Yao Jian W đã tiến hành thanh toán cho Công ty Cổ phần H2 hai đợt với tổng số tiền 1.514.103.264đ, còn lại số tiền 72.676.400đ, ông Yao Jian W phải thanh toán vào thời điểm bàn giao chủ quyền tức là khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Bên Công ty Cổ phần H2 cũng đã bàn giao căn hộ cho ông Yao J1 Wei vào ngày 14/5/2014 và ông Yao Jian W đã sử dụng căn hộ từ đó đến nay. Ông Yao Jian W cũng đã cung cấp đầy đủ hồ sơ cá nhân cho bên bán để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận và để thanh toán số tiền còn lại theo thoả thuận. Tuy nhiên. Công ty Cổ phần H2 không thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến căn hộ là vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận theo quy định tại điểm f, g mục 4.2

của Hợp đồng mua bán chung cư ngày 14/4/2014; khoản 4 Điều 36 của Luật nhà ở năm 2005; khoản 7 Điều 26 của Luật nhà ở năm 2014; khoản 4 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Do đó, ông Yao Jian W khởi kiện là có căn cứ.

[3] Xét lời trình bày của đại diện bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án cho rằng việc Công ty Cổ phần H2 chưa hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng mua căn hộ tại Dự án cụ thể là căn hộ A cho ông Y Jian Wei chủ yếu liên quan đến việc cơ quan nhà nước đang xem xét khoản tiền sử dụng đất được cho là thất thu, cần nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước theo Kết luận số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ. Công ty Cổ phần H2 cho rằng tại thời điểm thực hiện Dự án, Công ty đã tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo các văn bản và quy định của cơ quan nhà nước địa phương, bao gồm cả việc được áp dụng chính sách giảm tiền sử dụng đất. Việc phát sinh nội dung trong Kết luận nêu trên là yếu tố khách quan ngoài phạm vi quyết định của Công ty là không có cơ sở. Bởi lẻ theo văn bản trả lời của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ thì việc căn hộ A20.06 chưa được cấp Giấy chứng nhận là do Công ty Cổ phần H2 chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo Kết luận số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ, do dự án Tổ H, số G đường H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng nằm trong danh sách sai phạm về xác định giá thu tiền sử dụng đất thấp hơn đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất với tổng số tiền thất thu là 5.515.000.000đ. Việc truy thu số tiền thất thu được Sở Tài chính thành phố Đ đã thông báo đến chủ đầu tư là Công ty Cổ phần H2, nhưng đến thời điểm hiện nay Công ty Cổ phần H2 vẫn chưa nộp số tiền thất thu theo kết luận của Thanh tra Chính phủ. Như vậy, Công ty Cổ phần H2 đã vi phạm nghĩa vụ của bên bán theo thoả thuận tại hợp đồng và theo quy định tại điêm f, g mục 4.2 của Hợp đồng; khoản 4 Điều 36 của Luật nhà ở năm 2005; khoản 7 Điều 26 của Luật nhà ở năm 2014; khoản 4 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Xét thấy, Công ty Cổ phần H2 đã không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của bên bán, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước nên đến nay vẫn chưa làm được các thủ tục sang tên chủ quyền sở hữu căn hộ đối với khách hàng. Việc thực hiện theo Kết luận Thanh tra Chính Phủ và các yêu cầu của UBND thành phố Đ là vấn đề của Chủ đầu tư với Nhà nước, không liên quan đến việc thực hiện các cam kết trong hợp đồng mua bán chung cư mà các bên đã ký kết, đây không phải là trở ngại khách quan như trình bày của bị đơn và Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bị đơn.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Yao Jian W, buộc Công ty Cổ phần H2 phải có trách nhiệm thực hiện các cam kết trong hợp đồng về bàn giao chủ quyền nhà chung cư cho khách hàng và khách hàng sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại

72,676,400 đồng và các chi phí phát sinh cho Công ty Cổ phần H2 theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán chung cư mà hai bên đã ký kết là phù hợp với quy định tại Điều 121, 122, 450 và 451 Bộ luật dân sự 2005, Điều 26, 121, 122, 123 Luật Nhà ở năm 2014.

Xét đề nghị của đại diện Việm kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật như Hội đồng xét xử đã nhận định ở trên nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm bị đơn Công ty Cổ phần H2 phải chịu 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 121, 122, 124, 450, 451, 452, 453, 454 Bộ luật dân sự 2005;
- Các Điều 9, 36, 91, 92, 93 Luật nhà ở 2005;
- Các Điều 8, 9, 26, 121, 122, 123, 159 Luật Nhà ở năm 2014;
- Các Điều 7, 8, 22, 24, 25, 26, 27 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006; Điều 13 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014;
- Các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y JianWei đối với Công ty Cổ phần H2 về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*".

Buộc Công ty Cổ phần H2 phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Y JianWei đối với Căn hộ A20.06 tầng 20 thuộc Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại cao cấp bàu T1 tại số G H, phường T, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số: 314/HABTG-DN ngày 14 tháng 04 năm 2014 và bàn giao cho ông Y JianWei.

Khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ A20.06 thì ông Y JianWei phải thanh toán số tiền 72.676.400đ (Bảy mươi hai triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn bốn trăm đồng) và các chi phí phát sinh cho Công ty Cổ phần H2 theo Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số: 314/HABTG-DN ngày 14 tháng 04 năm 2014 mà các bên đã ký kết.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng Công ty Cổ phần H2 phải chịu.

Ông Yao J không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại tiền tạm ứng án phí cho ông Yao Jian W đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005444 ngày 13/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Án xử công khai, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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 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 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:
- Các đương sự;
- VKSND KV3-ĐN;
- Thi hành án TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Bình

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA