

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2023/DS-PT

Ngày 02/03/2023

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 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Trương Chí Trung

Ông Cao Văn Hiếu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Anh Pha - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2022/TLPT-DS ngày 15/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán chung cư*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2023/QĐ-PT ngày 15/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/QĐ-PT ngày 15/02/2023 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông Lê Quang H - Sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Thu H1 - Sinh năm 1976 - Cùng địa chỉ: Căn hộ A11.03 Chung cư H, 72 đường N, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Trung T - Sinh năm 1970 - trú tại: Số 67 đường G, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2022 và ngày 13/9/2022). (Ông T có mặt).

* ***Bị đơn:*** Công ty Cổ phần H - Địa chỉ: Số 11 đường C, phường Đ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Trường S, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc C - Sinh năm 1985 và bà Hà Thị Mỹ H2 - Sinh năm 1994 - Cùng địa chỉ: Số 44 đường K, phường T, quận C, thành phố Đà Nẵng. (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022). (Ông C và bà H2 có mặt)

* ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng - Địa chỉ: Số 24 đường P, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quang V - Chức vụ: Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

* Người kháng cáo: Công ty Cổ phần H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* *Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Trung T trình bày:* Ngày 18/5/2015 ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thu H1 và Công ty Cổ phần H (ủy quyền cho Chi nhánh Công ty Cổ phần H tại Đà Nẵng) đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp B số 418/HABTG-ĐN, với nội dung Công ty đồng ý bán và bà H1, ông H đồng ý mua 01 căn hộ số A11.03, tầng 11 thuộc dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp B tại số 72 đường N, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng. Giá bán căn hộ là 1.494.032.218 đồng.

Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng về số tiền thanh toán theo tiến độ và thời hạn thanh toán được ghi nhận tại mục 2.3 Điều 2 của hợp đồng, ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã tiến hành thanh toán cho Công ty Cổ phần H các khoản tiền như sau:

- Lần thứ nhất: Thanh toán 440.144.738 đồng;
- Lần thứ hai: Vào thời điểm ông H và bà H1 nhận bàn giao căn hộ ngày 18/6/2015, bà H1 và ông H thanh toán 959.796.665 đồng; đồng thời, thanh toán thêm kinh phí bảo trì 2% là 26.883.090 đồng;
- Còn lại số tiền 67.207.725 đồng: Ông H và bà H1 phải thanh toán vào thời điểm bàn giao chủ quyền.

Theo điểm g mục 4.2 Điều 4 của hợp đồng mua bán thì Công ty Cổ phần H có nghĩa vụ phải tiến hành làm thủ tục để cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn hộ A11.03 của ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1. Tuy nhiên, từ thời điểm năm 2014, Công ty Cổ phần H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là làm thủ tục để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận đối với căn hộ A11.03 cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Căn cứ nội dung công văn số 0306/CV-HAGL.21 ngày 03/06/2021 và lời trình bày của người đại diện Công ty Cổ phần H: “Ngày 26/10/2017, Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng đã có công văn số 2872/STC-GCS về việc thực hiện kết luận của Thanh tra Chính phủ số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012, yêu cầu Công ty Cổ phần H nộp thêm số tiền sử dụng đất của Dự án là 5.515.000.000 đồng (*Năm tỷ năm trăm mười lăm triệu đồng*). Dẫn đến việc Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Nẵng đã tạm ngừng thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho 14 căn hộ còn lại thuộc Dự án.”

Theo đó, Công ty Cổ phần H căn cứ khoản 2 Điều 14 quy định về các thỏa thuận khác tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 418/HABTG-DN thì việc Công ty chậm trễ cập nhật quyền sở hữu căn hộ A11.03 cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 thuộc trường hợp bất khả kháng do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không đúng vì những lý do sau đây:

Thứ nhất, căn cứ Khoản 2 Điều 14 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp B số 418/HABTG-DN:

Khi có sự kiện bất khả kháng xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép. Bên gặp sự kiện bất khả kháng phải thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản khi nhận ra không còn khả năng thực hiện các nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng và phải đồng thời cung cấp các văn kiện chứng nhận thực tế, xác nhận các chi tiết của sự cố gặp phải và nêu lý do trì hoãn của việc thực hiện Hợp đồng.”.

Theo đó, nếu Công ty Cổ phần H cho rằng việc trì hoãn bàn giao chủ quyền căn hộ A11.03 cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 là sự kiện bất khả kháng do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Công ty phải có nghĩa vụ thông báo ngay và phải đồng thời cung cấp các văn kiện chứng nhận thực tế, xác nhận các chi tiết của sự cố gặp phải cho ông H và bà H1. Tuy nhiên, kể từ khi nhận được công văn số 2872/STC-GCS ngày 26/10/2017 cho đến nay, Công ty Cổ phần H không gửi bất kỳ thông báo nào cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 để thông về lý do chậm trễ việc bàn giao chủ quyền đối với căn hộ A11.03. Như vậy, Công ty Cổ phần H đã vi phạm về nghĩa vụ thông báo tại Khoản 2 Điều 14 Hợp đồng này.

Thứ hai, công văn số 2872/STC-GSC ngày 26/10/2017 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng là công văn truy thu thuế áp dụng đối với chủ đầu tư, buộc chủ đầu tư là Công ty Cổ phần H phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với dự án, đây là nghĩa vụ bắt buộc đối với chủ đầu tư khi thực hiện dự án. Do đó, nếu Công ty Cổ phần H cho rằng việc truy thu thuế theo công văn trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của mình thì Công ty Cổ phần H phải có nghĩa vụ giải quyết với Cơ quan nhà nước đối với công văn này.

Tuy nhiên, kể từ năm 2017 đến 2022 (từ khi nhận được công văn số 2872/STC-GSC ngày 26/10/2017), Công ty Cổ phần H chưa có động thái chính thức nào để giải quyết việc truy thu thuế theo công văn số 2872/STC-GSC. Chính vì vậy, việc truy thu thuế này không thuộc trường hợp bất khả kháng và việc Công ty Cổ phần H cho rằng việc cập nhật Giấy chứng nhận của căn hộ A11.03 phụ thuộc hoàn toàn vào tiến độ giải quyết vụ việc liên quan đến yêu cầu nộp thêm tiền sử dụng đất của Dự án của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không đúng.

Từ những lập luận trên, cho thấy việc Công ty Cổ phần H chậm trễ cập nhật quyền sở hữu căn hộ A11.03 cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 không thuộc trường hợp bất khả kháng. Do đó, đề nghị Toà án giải quyết buộc Công ty Cổ phần

H tiếp tục thực hiện hợp đồng số 418/HABTG-ĐN ngày 18/5/2015. Cụ thể: phải thực hiện nghĩa vụ tiến hành bàn giao chủ quyền căn hộ cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng số 418/HABTG-ĐN ngày 18/5/2015.

** Trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần H trình bày:*

Ngày 21/08/2007, Công ty Cổ phần H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Quản lý và Khai thác đất thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đối với khu đất có diện tích 5.500 m² tại phường Thạc Gián, quận K, thành phố Đà Nẵng với tổng số tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách Nhà nước là 33.000.000.000 đồng.

Ngày 15/09/2008, các bên ký Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bổ sung thêm 10,10m² diện tích đất mà Công ty Cổ phần H nhận chuyển nhượng (tổng diện tích đất thực hiện Dự án tăng lên thành 5.510,1m²) với giá trị tiền sử dụng đất phát sinh là 60.600.000đ.

Sau khi Công ty Cổ phần H đã nộp đủ số tiền sử dụng đất nêu trên vào ngân sách Nhà nước, ngày 14/08/2008, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã bàn giao đất để Công ty Cổ phần H tiến hành lập hồ sơ đầu tư Dự án trình Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt và khởi công xây dựng Tổ hợp Khu chung cư Thương mại cao cấp B, số 72 đường N, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 20/10/2009, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 612389 đối với diện tích đất 5.510,1 m² cho Công ty Cổ phần H. Đến tháng 12/2012, dự án được hoàn tất thi công xây dựng và đưa vào sử dụng và Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất thực hiện Dự án để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng căn hộ.

Cho đến nay, Công ty Cổ phần H đã nộp hồ sơ và hoàn tất việc xin cấp Giấy chứng nhận cho 442/456 căn hộ thuộc Dự án.

Tuy nhiên, ngày 26/10/2017, Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng đã có công văn số 2872/STC-GCS về việc thực hiện kết luận của Thanh tra Chính phủ số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012, yêu cầu Công ty Cổ phần H nộp thêm số tiền sử dụng đất của Dự án là 5.515.000.000 đồng. Dẫn đến việc Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Nẵng đã tạm ngừng thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho 14 căn hộ còn lại thuộc Dự án.

Công ty Cổ phần H nhận thấy việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất thực hiện Dự án là đúng quy định pháp luật và Công ty Cổ phần H đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến khu đất theo đúng quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Vì vậy, ngày 23/11/2017, Công ty Cổ phần H đã gửi Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng văn bản số 112/CV-HAGL giải trình việc nộp thêm tiền sử dụng đất của Dự án. Theo đó, Công ty Cổ phần H không

đồng ý về việc nộp thêm tiền sử dụng đất và đề nghị Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét việc truy nộp thêm số tiền 5.515.000.000đồng.

Ngày 22/02/2018, Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng đã có văn bản số 558/STC-GCS về việc nộp tiền sử dụng đất thất thu và tiền sử dụng đất đã giảm 10% theo kết luận của Thanh tra Chính phủ gửi Công ty Cổ phần H. Theo đó, Sở Tài chính vẫn cho rằng việc yêu cầu Công ty Cổ phần H nộp thêm số tiền sử dụng đất nêu trên là đúng với quy định của Luật Thanh tra và yêu cầu nộp số tiền nêu trên.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty và khách hàng sở hữu căn hộ tại Dự án, Công ty Cổ phần H vẫn tiếp tục liên hệ làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để có được sự giải quyết thỏa đáng đối với yêu cầu nộp thêm tiền sử dụng đất như nêu trên dẫn đến việc cập nhật tên chủ sở hữu căn hộ A11.03 (theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 418/HABTG-DN giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần H tại Đà Nẵng và ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thu H1 ký ngày 18/05/2015) trên Giấy chứng nhận cho đến nay vẫn chưa thể thực hiện được.

Mặt khác, căn cứ khoản 2 Điều 14 quy định về các thỏa thuận khác tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 418/HABTG-DN thì việc Công ty Cổ phần H chậm trễ cập nhật quyền sở hữu căn hộ A11.03 cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 thuộc trường hợp bất khả kháng do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Với các căn cứ nêu trên có thể thấy việc cập nhật Giấy chứng nhận của căn hộ A11.03 phụ thuộc hoàn toàn vào tiến độ giải quyết vụ việc liên quan đến yêu cầu nộp thêm tiền sử dụng đất của Dự án của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, việc ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 yêu cầu Công ty Cổ phần H phải thực hiện việc bàn giao chủ quyền căn hộ đối với căn hộ số A11.03 là không thể thực hiện được vào lúc này.

** Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, ông Nguyễn Quang V trình bày:*

Theo Kết luận số 2852/KL-TTCTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ thì dự án Tổ hợp Khu chung cư Thương mại cao cấp B, số 72 đường N, phường G, quận K, 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 Đà Nẵng đã thông báo đến chủ đầu tư là Công ty Cổ phần H, nhưng đến thời điểm hiện nay Công ty Cổ phần H vẫn chưa nộp số tiền thất thu theo kết luận của Thanh tra Chính phủ. Trong quá trình phối hợp thực hiện kết luận của Thanh tra Chính phủ 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 Công ty Cổ phần H chưa phối hợp khắc phục nộp số tiền thất thu theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ. Vì vậy, Công ty Cổ phần H phải có trách nhiệm phối hợp với Cục Thuế thành phố để được hướng dẫn nộp số tiền thất thu là 5.515.000.000đ trước khi tiếp tục

thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp B.

* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ các Điều 121, 122, 450 và Điều 451 Bộ luật dân sự 2005; Điều 26, 121, 122 và Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chung cư*” của ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với Công ty Cổ phần H.

Xử:

1. Buộc Công ty Cổ phần H phải thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ A11.03 có diện tích sàn là 110,63m² đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 528890 ngày 01/4/2014 đứng tên Công ty Cổ phần H sang tên ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Sau 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 A11.03 thì ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán số tiền 67.207.725 đồng còn lại cho Công ty Cổ phần H.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, Công ty Cổ phần H phải chịu.

Ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 2577 ngày 17/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm Công ty Cổ phần H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích pháp pháp cho Công ty Cổ phần H.

* Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Công ty Cổ phần H giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần H, giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.

*** Về nội dung:**

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Công ty Cổ phần H kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 do nguyên nhân khách quan là Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sở hữu nhà ở, bên cạnh đó ông H và bà H1 cũng có lỗi là không cung cấp đầy đủ hồ sơ để Công ty Cổ phần H làm thủ tục chuyển nhượng đối với căn hộ A11.03, còn Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần H.

Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần H thì thấy:

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự cùng thống nhất trình bày: Ngày 18/5/2015 ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thu H1 và Công ty Cổ phần H đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 418/HABTG-ĐN tại Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp B. Theo nội dung Hợp đồng thì Công ty Cổ phần H đồng ý bán cho ông H, bà H1 căn hộ tại số 72 đường N, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng có ký hiệu A11.03, tầng 11 với diện tích sàn là 110,63m². Hai bên thỏa thuận giá bán căn hộ là 1.494.032.218 đồng.

Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng, ông H và bà H1 đã tiến hành thanh toán cho Công ty Cổ phần H 02 đợt với tổng số tiền là 1.426.824.493 đồng, số tiền còn lại là 67.207.725 đồng ông H và bà H1 phải thanh toán khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ. Công ty Cổ phần H cũng đã bàn giao căn hộ cho ông H, bà H1 vào ngày 18/6/2015 và ông H, bà H1 đã sử dụng căn hộ từ đó đến nay.

[4] Công ty Cổ phần H cho rằng việc chậm trễ cập nhật quyền sở hữu căn hộ A11.03 cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 thuộc trường hợp bất khả kháng do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo khoản 2 Điều 14 quy định về các thỏa thuận khác tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 418/HABTG-DN. Xét lời trình bày của đại diện Công ty Cổ phần H thì thấy:

[4.1] Ngày 02/11/2012 Thanh tra Chính phủ đã có kết luận số 2852/KL-TTCP, tuy nhiên ngày 26/10/2017 Sở tài chính thành phố Đà Nẵng mới có Văn bản số 2872/STC-GCS đề nghị Công ty Cổ phần H chuyển nộp số tiền 5.515.000.000

đồng, trong khi đó ngày 18/6/2015 Công ty Cổ phần H đã bàn giao căn hộ A11.03 cho ông H và bà Hương, thời điểm này Công ty Cổ phần H đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 528890 đối với căn hộ A11.03 (ngày 01/4/2014) nH không làm thủ tục chuyển nhượng cũng như chỉnh lý biến động sang cho ông H và bà H1 là vi phạm Điều 4 của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 418/HABTG-ĐN.

[4.2] Công ty Cổ phần H cho rằng Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cho Công ty Cổ phần H làm thủ tục chuyển nhượng căn hộ A11.03 thuộc trường hợp bất khả kháng là không có cơ sở, bởi lẽ vụ án đang giải quyết tranh chấp giữa ông H và bà H1 với Công ty Cổ phần H về hợp đồng mua bán chung cư nên yêu cầu Công ty Cổ phần H phải nộp lại tiền thuế của UBND thành phố Đà Nẵng nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một quan hệ khác.

Hơn nữa, Công ty Cổ phần H trình bày đã nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển nhượng căn hộ A11.03 cho ông H và bà H1 nhưng Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trả lại hồ sơ với lý do Công ty Cổ phần H chưa nộp số tiền truy thu thuế là 5.515.000.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy lời trình bày của Đại diện Công ty Cổ phần H cho rằng vì lý do khách quan là không có cơ sở.

[5] Ngoài ra, Công ty Cổ phần H còn trình bày vào cuối năm 2016 Công ty Cổ phần H đã yêu cầu ông H và bà H1 cung cấp hồ sơ (Giấy tờ tùy thân, Sổ hộ khẩu) để làm thủ tục chuyển nhượng căn hộ nH đến cuối năm 2017 ông H và bà H1 mới cung cấp do vậy lỗi thuộc về ông H và bà Hương. HĐXX xét thấy như đã phân tích ở trên thì tại thời điểm bàn giao thì căn hộ A11.03 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng Công ty Cổ phần H không làm thủ tục chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng. Hơn nữa việc chậm cung cấp giấy tờ tùy thân, sổ hộ khẩu không phải là nguyên nhân dẫn đến việc không làm thủ tục chuyển nhượng căn hộ, cho nên lời trình bày của Đại diện Công ty Cổ phần H không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty Cổ phần H phải thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ A11.03 cho ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thu Hương; ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thu H1 thanh toán số tiền 67.207.725 đồng cho Công ty Cổ phần H khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng thỏa thuận tại điểm g mục 4.2 Điều 4, điểm b khoản 5.1 Điều 5 của hợp đồng mua bán chung cư mà các bên đã ký kết.

[7] Từ những nhận định trên HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần H mà cần giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[8] Về án phí:

[8.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thu H1 được chấp nhận nên Công ty Cổ phần H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty Cổ phần H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 và Điều khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 121, 122, 450 và Điều 451 Bộ luật dân sự 2005; Điều 26, 121, 122 và Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần H. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chung cư*” của ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với Công ty Cổ phần H .

1. Buộc Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai phải thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ A11.03 có diện tích sàn là 110,63m² đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 528890 ngày 01/4/2014 đứng tên Công ty Cổ phần H sang tên ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thu H1.

2. 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 A11.03 thì ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thu H1 thanh toán số tiền 67.207.725 đồng (*Sáu mươi bảy triệu hai trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*) cho Công ty Cổ phần H.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần H phải chịu là 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Lê Quang H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Quang H và Bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 2577 ngày 17/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần H phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty Cổ phần H đã nộp

theo biên lai thu số 0002992 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận K;
- Chi cục THADS quận K;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Đã ký và đóng dấu

Vũ Việt Dũng