

Bản án số: 127/2022/DS-ST

Ngày: 30/9/2022

V/v: Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Hoàng Lan Chi**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Bích Hợp

2. Bà Nguyễn Thị Huyền Nga

- Thư ký phiên tòa: **Bà Đinh Thị Thủy** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa: **Ông Đỗ Minh Tuấn** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về việc: Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2022/QĐST-DS ngày 15/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Công H**, sinh năm 198X

Bà Trần Thị Thùy L, sinh năm 198X

Cùng hộ khẩu thường trú: Thôn V, xã X, huyện T, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: Căn hộ A, Chung cư G, số B phố M, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. (Ông H, bà L có mặt)

2. Bị đơn: **Công ty TNHH HB**

Trụ sở đăng ký kinh doanh: Số E phố C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội; Địa chỉ giao dịch: Số F phố C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội; Người đại theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thùy D – Cán bộ Công ty (Giấy ủy quyền ngày 15/8/2022). (Bà D có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm S – Luật sư Công ty Luật TNHH L. (Số đăng ký luật sư: 10/TA ngày 13/6/2022). (Ông S có mặt)

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

- **Ngân hàng TMCP V**; Trụ sở: Số Z phố K, phường L, quận K, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Q – Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị An B – Giám đốc chi nhánh HM (Giấy ủy quyền số 202/UQ-VCB-PC ngày 20/5/2022); Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Phạm Quốc H – Trưởng phòng Giao dịch KN, Chi nhánh HM; Bà Hoàng Thị P – Phó Trưởng phòng Giao dịch KN, Chi nhánh HM (Giấy ủy quyền số 284/UQ-VCB.HGM ngày 24/8/2022). (Ông U có mặt)

- **Ngân hàng TMCP B**; Trụ sở: Tháp B số Y phố K, phường L, quận K, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị. (Vắng mặt)

- **Công ty Cổ phần Nông sản A**; Trụ sở: Số I phố T, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh T – Tổng Giám đốc. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 08/04/2021, Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 14/05/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L trình bày:

Ngày 20/01/2014, vợ chồng ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L đã ký Hợp đồng mua bán A với Công ty TNHH HB để mua căn hộ thuộc dự án chung cư G tại địa chỉ số B đường M, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Theo đó, căn hộ này thuộc tầng L, căn số O, có diện tích theo Hợp đồng mua bán căn hộ là 95 m² và giá bán đã bao gồm VAT là 2.203.106.696 đồng. Sau khi ký hợp đồng mua bán, ông bà đã thanh toán một phần giá trị căn hộ cho chủ đầu tư bằng vốn tự có và số tiền vay là 700.000.000 đồng thông qua Hợp đồng tín dụng số 241/14/DH/HOABINH Green City/VCB.CD ngày 29/10/2014 với Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh CD. Sau khi được Ngân hàng phê duyệt thì khoản vay của ông bà được chuyển về Ngân hàng TMCP V – chi nhánh HM quản lý. Điều này được thể hiện trong giấy xác nhận lại thông tin vay Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh HM – PGD KN số 179/VCB.HGM.KNG ngày 06/04/2021 với số tiền là 582.940.988 đồng, trùng khớp với hóa đơn giá trị gia tăng số 0003288 ngày 31/10/2014 của chủ đầu tư. Căn cứ vào biên bản đo đạc thực tế và kết luận bằng biên bản bàn giao căn hộ ngày 21/07/2014 thì phần diện tích thực tế chỉ còn 91,8 m², sai số quá 3% diện tích so với Phụ lục số 01, 1.4, a trang 22 trong Hợp đồng mua bán là 95 m². Do đó chủ đầu tư đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 008107 ngày 31/01/2015 với giá trị là 1.409.792.778 đồng (đã bao gồm VAT) và hóa đơn

giá trị gia tăng số 008358 ngày 30/04/2015 với giá trị là 89.224.551 đồng (đã bao gồm VAT). Như vậy, ông bà đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Công ty TNHH HB.

Theo quy định thì trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ cho người mua thì chủ đầu tư phải làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua.

Nhưng cho đến nay đã hơn 8 năm, Công ty TNHH HB vẫn chưa tiến hành làm thủ tục với cơ quan nhà nước để cấp Giấy chứng nhận cho ông bà, thậm chí căn hộ của ông bà còn chưa được giải chấp. Ông H, bà L đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Công ty TNHH HB giải chấp căn hộ và tiến hành làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông bà. Công ty TNHH HB ra văn bản phúc đáp số 216A/2020/CV-HB ngày 16/9/2020 nhưng ông bà thấy không thỏa đáng, thiếu thuyết phục và thiếu trách nhiệm đối với người mua nhà. Ông bà đã tra cứu thông tin giao dịch đảm bảo từ Cục đăng ký trực tuyến của Bộ Tư pháp, số đơn 1168067320, phát hiện dự án đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh G.

Công ty TNHH HB không làm thủ tục để các cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho chủ căn hộ, làm mất giá trị căn hộ trên thị trường chuyển nhượng. Công ty TNHH HB có trạng thái chây ì, lừa dối khách hàng trong việc tiến hành thủ tục cần thiết để cấp sổ hồng cho ông bà, cũng như lừa đảo trong việc bán hàng, khai man số diện tích căn hộ khi bán, diện tích thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trong hợp đồng, sai số lớn hơn 3%, vượt quá quy định trong Hợp đồng mua bán là 1% (trang 22, điểm 1.4 của Hợp đồng mua bán).

Việc chưa được giải chấp căn hộ và chưa được cấp sổ hồng cho căn hộ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc mua bán căn hộ để có thể nâng cấp, chuyển nhà mới của gia đình ông bà cũng như gây bất an trong việc sở hữu căn hộ, luôn lo sợ Ngân hàng TMCP B đến tịch thu nhà. Riêng phần thiệt hại về kinh tế, tài chính của gia đình cho đến nay, ông bà chưa thể liệt kê ra hết được vì không có cách nào tính được con số đầy đủ trong suốt hơn 8 năm qua. Giá trị căn hộ trên thị trường rẻ hơn các khu cùng khu vực T như TC, IG, việc bán căn hộ khi chưa có sổ hồng là rất khó khăn và phức tạp.

Ngày 20/04/2021, chủ đầu tư ra văn bản Thông báo số 59/2021/CV-HB gửi tới cộng đồng cư dân qua thư điện tử. Trong đó có nội dung “*Mọi hành động ảnh hưởng đến uy tín, lộ trình thực hiện làm sổ hồng cho cư dân bị ảnh hưởng bởi một cá nhân nào, chúng tôi không chịu trách nhiệm làm sổ hồng cho căn hộ của cư dân đó*”. Điều này thể hiện tính chuyên quyền, tước đoạt quyền lợi hợp pháp trong việc sở hữu nhà ở của cư dân trước pháp luật, đe dọa cư dân bằng sự dọa nạt vô căn cứ, coi thường pháp luật của Công ty TNHH HB. Ngày 21/6/2022, Công ty TNHH HB ra văn bản số 96-2022/CV-HB về việc làm sổ hồng và bàn giao quỹ bảo trì cho các hộ dân Tòa nhà G.

Ông H, bà L yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Công ty TNHH HB tiến hành giải chấp căn hộ của ông bà trong vòng 20 ngày kể từ ngày có quyết định của Tòa án và có chế tài cụ thể áp chế Công ty nếu không thực hiện.

2. Yêu cầu Công ty TNHH HB tiến hành thủ tục để các cơ quan nhà nước cấp sổ hồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) cho ông bà. Trong trường hợp có quyết định của Tòa án mà Công ty không tiến hành sẽ đền bù thiệt hại cho ông bà.

3. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng triệu tập Ngân hàng TMCP B – chi nhánh CG và Ngân hàng TMCP V – chi nhánh HM là bên có liên quan để làm rõ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà với căn hộ trong giao dịch đảm bảo tài sản.

4. Yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong việc sở hữu căn hộ của gia đình ông bà trước sự đe dọa của Công ty TNHH HB.

Tại bản tư khai ngày 15/8/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – Công ty TNHH HB; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thùy D trình bày:

Ngày 20/01/2014, Công ty TNHH HB ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án G số HĐMB/HBGC - Tòa A1 - số căn hộ A với ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L. Theo đó, Công ty HB bán cho ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L căn hộ A thuộc Tòa A1 của Dự án với diện tích theo thỏa thuận là 95m², giá bán là 2.163.765.505 đồng.

Ngày 02/7/2014, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh CD, Công ty HB và ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L ký kết Hợp đồng hợp tác ba bên. Theo đó, Ngân hàng V cho ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L vay 700.000.000 đồng để thanh toán một phần căn hộ A và quyền sử dụng căn hộ được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay này.

Ngày 21/07/2014, Công ty HB và ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L lập Biên bản bàn giao căn hộ để chính thức bàn giao căn hộ A. Tại biên bản này, các bên đã xác định diện tích thực tế căn hộ là 91,8 m², chênh lệch 3,2 m² so với thỏa thuận tại hợp đồng.

Vào các ngày 31/10/2014, 31/01/2015 và 30/04/2015, Công ty HB phát hành các hóa đơn VAT số 0003288, 0008107 và 0008358 cho ông Nguyễn Công H để thu tiền quyền sử dụng đất căn hộ A tương ứng với diện tích thực tế của căn hộ với số tiền lần lượt là 582.940.988 đồng, 1.409.792.778 đồng và 89.224.551 đồng.

1. Về quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính của Dự án:

Ngày 19/3/2013, UBND Thành phố Hà Nội ra Quyết định số 2211/QĐ-UBND xác định giá trị quyền sử dụng đất của Dự án mà Công ty HB phải nộp vào ngân sách nhà nước là 322.813.116.093 đồng. Để có vốn thực hiện Dự án và thanh

toán tiền sử dụng đất, từ năm 2013 đến năm 2014, Công ty HB đã vay tín dụng và thế chấp quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh CG. Cũng trong năm 2014, Công ty HB đã nộp vào ngân sách nhà nước số tiền tổng cộng là 129.125.246.400 đồng. Vì Dự án đã được điều chỉnh 2 lần nên Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội đã phối hợp cùng đơn vị thẩm định giá để xác định lại giá tiền sử dụng đất sau khi điều chỉnh mà Công ty HB phải nộp vào ngân sách nhà nước. Phương pháp tính được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội đưa ra là Tiền sử dụng đất = Doanh thu – Chi phí. Mặc dù vậy, vì phần diện tích 25.000 m² sản thương mại tại Tòa CT-01 của Dự án được cho các doanh nghiệp Việt Nam thuê miễn phí và không phát sinh doanh thu, trong khi đó Công ty HB vẫn phải chịu chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích này, nên nếu áp dụng phương pháp tính nêu trên thì tiền sử dụng đất của Dự án sẽ bị âm và đáng ra Thành phố phải hoàn lại cho Công ty HB. Để giải quyết vấn đề này, Công ty HB không những không yêu cầu Thành phố phải hoàn trả lại chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích 25.000 m² sản thương mại mà thậm chí còn đề xuất không tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích này vào tiền sử dụng đất. Theo đó, vào các ngày 24/12/2014, 15/01/2015 và 04/02/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội đã lần lượt lập 03 Tờ trình số 7763/TTrSTNMT-QLĐĐ, 255/TTrSTNMT-QLĐĐ và 686/TTrSTNMT-QLĐĐ gửi Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hà Nội xác định tiền sử dụng đất của Dự án là 135.144.531.904 đồng. Tháng 7/2016, Thanh tra Thành phố Hà Nội tiến hành thanh tra thống nhất thu tiền sử dụng đất và thực hiện đầu tư xây dựng Dự án. Ngày 12/09/2016, Thanh tra Thành phố Hà Nội đã làm việc với Công ty HB và lập Bản xác định tiền sử dụng đất Dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch, xác định tiền sử dụng đất của Dự án là 134.007.566.957 đồng và tổng số tiền mà Công ty HB đã nộp vào ngân sách nhà nước là 129.125.246.400 đồng. Theo đó, ngày 15/9/2016, Thanh tra Thành phố Hà Nội ra Quyết định số 2761/QĐ-TTTP-P6 về việc xử lý tài chính trong thanh tra, yêu cầu Công ty HB nộp bổ sung số tiền là 4.882.320.557 đồng. Chấp hành quyết định 2761, ngày 14/10/2016, Công ty HB đã tiến hành nộp tiền vào ngân sách nhà nước số tiền 4.882.320.557 đồng. Ngày 20/10/2016, Thanh tra Thành phố Hà Nội tiếp tục làm việc với Công ty HB liên quan đến phần diện tích 25.000 m² thương mại tại Tòa CT-01 của Dự án và lập Bảng tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này, từ đó xác định tiền sử dụng đất là 16.168.692.400 đồng. Theo đó, ngày 24/10/2016, Thanh tra Thành phố Hà Nội tiếp tục ra Quyết định số 3152/QĐ-TTTP-P6 về việc xử lý tài chính trong thanh tra, yêu cầu Công ty HB nộp bổ sung số tiền là 16.168.692.400 đồng.

Như đã nêu trên, dù trên thực tế Công ty HB không thu tiền thuê mặt bằng từ các doanh nghiệp Việt Nam sử dụng phần diện tích 25.000 m² sản thương mại tại Tòa CT-01 của Dự án, tuy nhiên, để hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho cả Dự án, Công ty HB vẫn chấp nhận nộp vào ngân sách nhà nước số tiền

16.168.692.400 đồng vào ngày 06/12/2016 theo Quyết định 3152. Như vậy, toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Dự án đã được hoàn thành.

Mặc dù Công ty HB đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Dự án từ cuối năm 2016, tuy nhiên, tới thời điểm này, UBND Thành phố Hà Nội vẫn chưa ra văn bản xác nhận Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Công ty HB. Công ty HB cũng đã gửi rất nhiều công văn đề nghị UBND Thành phố Hà Nội nhanh chóng ra văn bản xác nhận, thậm chí còn báo cáo sự chậm trễ này tới các lãnh đạo cao nhất của Đảng và Nhà nước, nhưng cho đến nay đề nghị này vẫn chưa được giải quyết. Điều này gây ra rất nhiều khó khăn cho Công ty HB trong việc làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất cho các khách hàng mua căn hộ chung cư tại Dự án.

2. Các vướng mắc trong việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Nguyên đơn:

Thứ nhất: Từ năm 2015, Công ty HB đã liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng mua căn hộ chung cư tại Dự án. Trong giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2017, Công ty HB đã xin cấp Giấy chứng nhận được cho hơn 300 căn hộ.

Thứ hai: Từ cuối năm 2017 đến nay, Sở tài nguyên môi trường đã ra các văn bản số 9910/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 20/11/2017, số 3082/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/4/2019, số 4033/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/5/2019 và số 1596/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 05/3/2020 yêu cầu Công ty HB hoàn thiện các thủ tục và nghĩa vụ tài chính cho Dự án, đồng thời thông báo rằng Văn phòng đăng ký đất đai sẽ tạm dừng tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận trong thời gian chờ Công ty HB hoàn thiện các thủ tục và nghĩa vụ tài chính này.

Thứ ba: Mặc dù Công ty HB đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Dự án từ cuối năm 2016 nhưng UBND Thành phố Hà Nội vẫn chưa ra văn bản xác nhận Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Công ty HB. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến việc Công ty HB vẫn chưa thể hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của Sở tài nguyên môi trường để tiếp tục thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng nói chung và Nguyên đơn nói riêng.

3. Vì vậy từ các ý kiến nêu trên, ý kiến của Công ty TNHH HB đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

3.1. Về việc Công ty HB không làm thủ tục để các cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho nguyên đơn:

Tại Đơn khởi kiện ngày 08/4/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/5/2021, nguyên đơn cho rằng “*Chủ đầu tư không làm thủ tục để các cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho chủ căn hộ. Mất giá trị căn hộ trên thị trường chuyển nhượng. Chủ đầu tư có động thái chây ì, lừa dối khách hàng trong việc tiến hành thủ tục cần thiết để cấp sổ hồng cho bên khởi kiện*”. Điều này là hoàn toàn vô căn cứ và sai sự thật.

Theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng mua bán căn hộ quy định về Giấy chứng nhận sở hữu: Công ty HB sẽ đại diện và thay mặt cho Nguyên đơn tiến hành các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ A. Tuy nhiên, các bên đã không thỏa thuận về thời hạn cụ thể để được cấp Giấy chứng nhận và hiểu rằng thời gian cấp Giấy chứng nhận sẽ hoàn toàn phụ thuộc vào quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Như đã nêu ở trên, thực tế Công ty HB đã liên hệ, làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng mua căn hộ chung cư tại Dự án nói chung và nguyên đơn nói riêng. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai đã tạm dừng tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho các căn hộ tại Dự án từ cuối năm 2017. Chính sự thay đổi về chính sách này theo chỉ đạo của Sở tài nguyên môi trường kết hợp với sự chậm trễ của UBND Thành phố Hà Nội trong việc ra văn bản xác nhận Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đã khiến Công ty HB chưa thể tiếp tục xin cấp Giấy chứng nhận cho nguyên đơn.

Như vậy, sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ A của nguyên đơn hoàn toàn xuất phát từ các yếu tố khách quan đến từ phía các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nói cách khác, Công ty HB đã thực hiện mãn cán nghĩa vụ của mình và hoàn toàn không vi phạm quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ cũng như các văn bản pháp luật liên quan như Luật nhà ở năm 2014 hay Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 như nguyên đơn đã viện dẫn tại Đơn khởi kiện. Mặt khác, nguyên đơn cũng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Công ty HB đã có động thái chây ì, lừa dối khách hàng trong việc tiến hành thủ tục cần thiết để cấp Giấy chứng nhận cho nguyên đơn. Do đó, cáo buộc này của nguyên đơn là vu khống, sai sự thật, ảnh hưởng nghiêm trọng tới uy tín và hình ảnh của Công ty HB.

3.2. Về việc nguyên đơn cho rằng Công ty HB lừa đảo, khai man diện tích khi bán căn hộ:

Đây là một cáo buộc sai sự thật, không có cơ sở của nguyên đơn. Ngày 21/7/2014, Công ty HB và nguyên đơn đã lập Biên bản bàn giao căn hộ, xác nhận rõ ràng diện tích thực tế của căn hộ A là 91,8m², chênh lệch 3,2m² so với thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Sau đó, nguyên đơn đã đồng ý thanh toán cho Công ty HB số tiền tổng cộng là 2.081.958.317 đồng, tương ứng với diện tích thực tế của căn hộ, thay vì thanh toán số tiền 2.163.765.505 đồng như theo thỏa thuận tại hợp đồng mà hoàn toàn không từ chối tiếp nhận căn hộ hay đưa ra bất kỳ ý kiến phản đối nào. Như vậy, tại thời điểm bàn giao căn hộ và thực hiện nghĩa vụ thanh toán, rõ ràng nguyên đơn đã biết và chấp nhận diện tích thực tế của căn hộ A là 91,8m². Theo đó, Công ty HB hoàn toàn không khai man diện tích căn hộ để lừa đảo nhằm thu lợi bất chính từ nguyên đơn.

3.3. Về việc nguyên đơn cho rằng Công ty HB có hành vi đe dọa cư dân, coi thường pháp luật: Đây là một lập luận vô căn cứ, mang tính suy diễn, xâm phạm nghiêm trọng tới danh dự, uy tín của Công ty HB.

Việc Công ty HB ra văn bản số 59/2021/CV-HB ngày 20/4/2021 là nhằm mục đích ngăn chặn những cá nhân có hành vi đưa ra những thông tin bịa đặt, sai sự thật, gây kích động, làm mất trật tự công cộng, ảnh hưởng tới hình ảnh và hoạt động kinh doanh của Công ty HB, từ đó tác động tiêu cực đến truyền thông, gây ra nhiều trở ngại, khó khăn cho Công ty HB trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng mua căn hộ chung cư tại Dự án. Hành vi của những cá nhân này đã vi phạm nghiêm trọng quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vì họ không những không phối hợp với Công ty HB để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận mà còn gián tiếp làm ảnh hưởng đến lộ trình xin cấp Giấy chứng nhận mà Công ty HB đang nỗ lực thực hiện. Theo đó, việc Công ty HB ra cảnh báo không chịu trách nhiệm làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho những cá nhân vi phạm hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quyền của Bên bị vi phạm trong trường hợp không thực hiện được nghĩa vụ do lỗi của Bên vi phạm theo Điều 413 Bộ luật dân sự 2015. Mặt khác, điều này cũng không tước đoạt đi quyền lợi hợp pháp được sở hữu căn hộ của những cá nhân này vì trên thực tế, Công ty HB chỉ đại diện và nhân danh các khách hàng đứng ra thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ và các khách hàng vẫn có quyền trực tiếp thực hiện các thủ tục này với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, thông báo số 59/2021 của Công ty HB hoàn toàn không phải là sự dọa nạt, đe dọa, coi thường pháp luật hay thể hiện tính chuyên quyền, định đoạt của Công ty HB mà đây đơn thuần chỉ là biện pháp tự vệ, nhằm mục đích duy nhất là bảo vệ quyền lợi hợp pháp, chính đáng của Công ty HB theo đúng quy định của pháp luật.

3.4. Về việc Căn hộ A chưa được giải chấp tại Ngân hàng B:

Đây là nghĩa vụ của Ngân hàng B mà không phải Công ty HB. Cụ thể, từ năm 2017 đến năm 2018, Công ty HB đã rất nhiều lần làm việc với Ngân hàng B để thanh toán, đối trừ công nợ và đề nghị ngân hàng giải chấp các căn hộ tại Dự án mà khách hàng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Công ty HB. Ngày 18/6/2018, Ngân hàng B ra công văn số 769A/BIDV.CG-KHDN2, trong đó có nêu điều kiện giải chấp như sau: “Đối với các căn hộ mà khách hàng mua nộp tiền mặt, đề nghị Quý công ty nộp vào tài khoản chuyên thu đồng thời ghi rõ nội dung thanh toán cho căn hộ cụ thể”. Mặc dù vậy, trên thực tế, đến hết năm 2017, Công ty HB đã chuyển vào tài khoản chuyên thu của Dự án mở tại Ngân hàng B số tiền mà Công ty HB thu được từ nguyên đơn đối với căn hộ A. Như vậy, căn hộ A đã đáp ứng điều kiện giải chấp mà Ngân hàng B đưa ra. Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn trong các giao dịch dân sự, ngày 26/11/2021, Công ty HB cũng đã gửi công văn số 234D/CV-HB tới Ngân hàng B để yêu cầu giải chấp căn hộ A. Tuy

nhiên, tới thời điểm này, Ngân hàng B vẫn chưa tiến hành giải chấp căn hộ A và cũng chưa đưa ra bất kỳ lý do cụ thể nào.

4. Công ty TNHH HB đề nghị Tòa án xem xét các vấn đề dưới đây:

- Công ty HB đã và vẫn đang thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

- Sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ A của nguyên đơn hoàn toàn xuất phát từ các yếu tố khách quan đến từ phía các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Công ty HB không khai man diện tích căn hộ để lừa đảo nhằm thu lợi bất chính từ nguyên đơn;

- Công ty HB không có bất kỳ hành động dọa nạt, đe dọa, coi thường pháp luật hay thể hiện tính chuyên quyền, định đoạt nào đối với các khách hàng mua căn hộ chung cư tại Dự án nói chung và nguyên đơn nói riêng;

- Công ty HB đã đáp ứng đủ điều kiện mà Ngân hàng B đưa ra để giải chấp căn hộ A và việc giải chấp căn hộ là nghĩa vụ của Ngân hàng B mà không phải Công ty HB.

Công ty HB đề nghị Tòa án không chấp nhận các cáo buộc và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công ty HB lừa đảo, đe dọa nguyên đơn và chây ì trong việc tiến hành những thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận. Với các yêu cầu khác của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 01/4/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP V; Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Phạm Quốc H – Trưởng phòng Giao dịch KN, Chi nhánh HM trình bày:

Ông Nguyễn Công H và vợ là bà Trần Thị Thùy L là khách hàng có vay vốn tại Ngân hàng TMCP V theo Hợp đồng tín dụng số 241/14/DH/HOABINH GREEN CITY/VCB.CD ký ngày 29/10/2014 giữa Ngân hàng và khách hàng, số tiền cho vay 700.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Thanh toán một phần tiền để mua Căn hộ A-A1, diện tích 95 m² tại tòa nhà G, Khu căn hộ chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ G tại số B phố M, quận H, Hà Nội theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án G số HĐMB/HBGC – Tòa A1 – số căn hộ A ký ngày 20/01/2014 (giữa Bên bán là Công ty TNHH HB và Bên mua là ông Nguyễn Công H và vợ là bà Trần Thị Thùy L).

Tài sản đảm bảo cho khoản vay chính là tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án G số HĐMB/HBGC – Tòa A1 – số căn hộ A ký ngày 20/01/2014 (giữa Bên bán là Công ty TNHH HB và Bên mua là ông Nguyễn Công H và vợ là bà Trần Thị Thùy L). Đặc điểm căn hộ thế chấp theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư như sau: Tòa nhà G, Khu căn hộ chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ G tại số B phố M, quận H, Hà Nội; Tầng (tầng có căn hộ): A –

A1; Căn hộ ký hiệu số: A – A1; Diện tích căn hộ: 95 m²; Mục đích: Để ở; Hình thức sở hữu: Lâu dài; Kết cấu nhà: Bê tông cốt thép, tường gạch; Khách hàng đã thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 020714/HĐTC/VCB.CD ký ngày 02/07/2014 giữa Ngân hàng và khách hàng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đơn đăng ký số 1161843590, ngày 08/07/2014 tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm Bộ Tư pháp; Đồng thời, Ngân hàng, khách hàng và Công ty TNHH HB đã ký Hợp đồng hợp tác ba bên ngày 02/07/2014.

Ngân hàng đã giải ngân tiền vay theo yêu cầu của khách hàng ngày 29/10/2014, số tiền là 582.940.988 đồng để thanh toán tiền mua nhà cho Công ty TNHH HB; Số tiền khách hàng còn được giải ngân theo cam kết là 0 đồng; Dư nợ gốc vay của khách hàng tại Ngân hàng là 134.090.988 đồng; Khách hàng vẫn trả nợ vay Ngân hàng đầy đủ và đúng hạn. Tuy nhiên, Ngân hàng chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho tài sản nêu trên theo thỏa thuận của Hợp đồng hợp tác ba bên đã ký ngày 02/07/2014.

Ngân hàng đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng, Ngân hàng và các bên có liên quan theo các thỏa thuận đã ký giữa các bên và theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP B:

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho Ngân hàng TMCP B nhưng Ngân hàng TMCP B không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không có văn bản ủy quyền cho người tham gia tố tụng, không có lời khai của Ngân hàng TMCP B.

Tại văn bản ý kiến ngày 16/9/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần Nông sản A do ông Nguyễn Mạnh T – Tổng Giám đốc, đại diện theo pháp luật của Công ty trình bày:

Công ty Cổ phần Nông sản A là đồng chủ đầu tư Dự án Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng – G tại số B phố M, quận H, thành phố Hà Nội cùng Công ty TNHH HB theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001120 ngày 27/9/2012 và các Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 24/3/2014, điều chỉnh lần thứ hai ngày 09/12/2014 do UBND Thành phố Hà Nội cấp. Ngày 05/10/2012, Công ty Cổ phần Nông sản A đã lập Biên bản ủy quyền số 22/UQ-AGREXIM để ủy quyền cho Công ty TNHH HB trực tiếp tổ chức thực hiện Dự án, chịu trách nhiệm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với các cá nhân mua căn hộ tại Dự án và liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các cá nhân mua căn hộ tại Dự án. Toàn bộ quá trình ký kết, thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ, tình trạng Dự án cũng như ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều đã được Công ty HB trình bày đầy đủ trong Bản tự khai ngày 15/8/2022. Công ty Cổ phần Nông sản A hoàn toàn đồng ý

và không có ý kiến bổ sung gì thêm đối với các nội dung mà Công ty HB đã trình bày. Đề nghị Tòa án xem xét, chấp thuận các ý kiến, đề nghị của Công ty HB, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ đầu tư của Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 19/9/2022, Công ty Cổ phần Nông sản A đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện còn lại, cụ thể như sau:

1. Giữ nguyên yêu cầu Công ty TNHH HB tiến hành giải chấp căn hộ của nguyên đơn trong vòng 20 ngày kể từ ngày có quyết định của Tòa án và có chế tài cụ thể áp chế Công ty nếu không thực hiện.

Bổ sung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp Dự án G giữa Ngân hàng TMCP B và Công ty TNHH HB là vô hiệu một phần, phần có liên quan đến căn hộ của nguyên đơn.

2. Giữ nguyên yêu cầu Công ty TNHH HB tiến hành thủ tục để các Cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Ông H, bà L.

Rút yêu cầu trong trường hợp có quyết định của Tòa án mà Công ty HB không tiến hành các thủ tục để các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn thì phải đền bù thiệt hại cho nguyên đơn.

3. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng triệu tập Ngân hàng TMCP B – chi nhánh CG và Ngân hàng TMCP V – chi nhánh HM là bên có liên quan để làm rõ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà với căn hộ trong giao dịch đảm bảo tài sản.

4. Yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong việc sở hữu căn hộ của gia đình ông bà trước sự đe dọa của Công ty TNHH HB.

* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, xác định Công ty HB đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Dự án G từ cuối năm 2016 nhưng UBND Thành phố Hà Nội vẫn chưa ra văn bản xác nhận Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Công ty HB. Công ty HB đã và vẫn đang thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; Sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ A của nguyên đơn là do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Công ty HB không khai man diện tích căn hộ để lừa đảo nhằm thu lợi bất chính từ nguyên đơn, diện tích thực tế của căn hộ là 91,8m² hai bên đã ký Phụ lục Hợp đồng số 07 về việc giảm trừ số tiền phải thanh toán; Công ty HB đã đáp ứng đủ điều kiện mà Ngân hàng B đưa ra để giải chấp căn hộ A và việc giải

chấp căn hộ là nghĩa vụ của Ngân hàng B mà không phải Công ty HB. Đề nghị Tòa án không chấp nhận các cáo buộc và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công ty HB lừa đảo, đe dọa nguyên đơn và chây ì trong việc tiến hành những thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận. Với các yêu cầu khác của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* Đại diện tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP V trình bày: Ngân hàng vẫn giữ ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Xác định, ông Nguyễn Công H và vợ là bà Trần Thị Thùy L là khách hàng có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 241/14/DH/HOABINH GREEN CITY/VCB.CD ký ngày 29/10/2014. Tài sản đảm bảo cho khoản vay chính là tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án G số HĐMB/HBGC – Tòa A1 – số căn hộ A ký ngày 20/01/2014 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 020714/HĐTC/VCB.CD ký ngày 02/07/2014; Đồng thời, Ngân hàng, khách hàng và Công ty TNHH HB đã ký Hợp đồng hợp tác ba bên ngày 02/07/2014. Ngân hàng đã giải ngân tiền vay theo yêu cầu của khách hàng ngày 29/10/2014, số tiền là 582.940.988 đồng để thanh toán tiền mua nhà cho Công ty TNHH HB; Dư nợ gốc vay của khách hàng tại Ngân hàng đến thời điểm này khách hàng vẫn trả nợ vay Ngân hàng đầy đủ và đúng hạn. Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với số tiền còn nợ của khách hàng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn vẫn đang tuân thủ chặt chẽ và không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án G số HĐMB/HBGC - Tòa A1 - số căn hộ A. Từ năm 2017, bị đơn đã chuyển vào tài khoản chuyên thu của Dự án mở tại Ngân hàng BIDV số tiền mà bị đơn thu được từ nguyên đơn đối với căn hộ A. Như vậy, căn hộ A đã đáp ứng điều kiện giải chấp mà Ngân hàng BIDV đưa ra. Ngoài ra, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn trong các giao dịch dân sự, vào các ngày 26/11/2021 và 15/9/2022, bị đơn đã gửi các Công văn yêu cầu Ngân hàng BIDV giải chấp căn hộ A. Tuy nhiên, Ngân hàng B vẫn chưa tiến hành giải chấp căn hộ và cũng chưa ra bất kỳ lý do cụ thể nào, việc giải chấp căn hộ là nghĩa vụ của Ngân hàng B mà không phải Công ty HB.

Theo Điều 6 Hợp đồng mua bán căn hộ thì bị đơn sẽ đại diện và thay mặt cho Nguyên đơn tiến hành các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ A trong thời gian sớm nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ, các bên đã không thỏa thuận về thời hạn cụ thể để được cấp Giấy chứng nhận vì các bên đều hiểu rằng thời gian cấp Giấy chứng nhận sẽ hoàn toàn phụ thuộc vào quyết định của các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trên thực tế, trong giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2017, Bị đơn đã xin cấp Giấy chứng nhận được cho hơn 300 căn hộ tại Dự án. Bị đơn đã và vẫn đang khẩn trương thực hiện tất các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ A của nguyên đơn. Sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ A hoàn

toàn xuất phát từ các yếu tố khách quan đến từ phía các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đề nghị HĐXX không chấp nhận các cáo buộc và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công ty HB lừa đảo, đe dọa nguyên đơn và chây ì trong việc tiến hành những thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận. Với các yêu cầu khác của nguyên đơn, đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa về việc tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp giữa bị đơn và Ngân hàng B liên quan đến căn hộ A của nguyên đơn là yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 244 BLTTDS không chấp nhận yêu cầu bổ sung này của nguyên đơn. Việc nguyên đơn rút yêu cầu trong trường hợp có quyết định của Tòa án mà Công ty HB không tiến hành sẽ phải đền bù thiệt hại cho nguyên đơn, bị đơn không có ý kiến gì.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thực hiện đúng quy định về thủ tục lấy lời khai, tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác. Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định. Tuy nhiên thời hạn xét xử chưa được đảm bảo theo quy định nhưng có lý do khách quan, do Tòa án phải tiến hành các thủ tục xác minh thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình, người liên quan là Ngân hàng TMCP B không chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, HĐXX đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP B vắng mặt lần thứ hai không có lý do, HĐXX căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để triệu tập Ngân hàng TMCP B phải tham gia tố tụng tại phiên tòa vì sự có mặt, có ý kiến của Ngân hàng TMCP B là rất quan trọng trong việc giải quyết vụ án. Vì Viện kiểm sát đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa nên không có ý kiến về nội dung vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật:

Ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L và Công ty TNHH HB đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 20/01/2014 tại Dự án G số:/HĐMB/HBGC-Tòa A1-Căn hộ số A, địa chỉ Tòa nhà chung cư tại số B phố

M, phường T, quận H, Hà Nội. Ông H, bà L khởi kiện Công ty TNHH HB yêu cầu Công ty TNHH HB tiến hành thủ tục để các Cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông bà và yêu cầu Công ty TNHH HB tiến hành giải chấp căn hộ của ông bà. Vì vậy, xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại Đơn đề nghị ngày 23/6/2021, nguyên đơn lựa chọn đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng là nơi ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ thụ lý giải quyết vụ án dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án là Ngân hàng TMCP B vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, Công ty Cổ phần Nông sản A xin vắng mặt, đã có đơn xin vắng mặt, đã có văn bản ý kiến gửi Tòa án. Căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng TMCP B và Công ty Cổ phần Nông sản A là đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Về việc xác định tư cách người tham gia tố tụng:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Xác định Ngân hàng TMCP V, Ngân hàng TMCP B, Công ty Cổ phần Nông sản A là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.5] Về việc nguyên đơn có yêu cầu bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa:

Tại phiên tòa nguyên đơn bổ sung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp Dự án G giữa Ngân hàng TMCP B và Công ty TNHH HB là vô hiệu một phần, phần có liên quan đến căn hộ của nguyên đơn. Xét thấy, tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, các lời khai, các yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn không có yêu cầu này. Mặt khác người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngân hàng TMCP B vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có lời khai, không giao nộp tài liệu chứng cứ, không có yêu cầu độc lập. Xét yêu cầu bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa là yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 244 BLTTDS không chấp nhận yêu cầu bổ sung này của nguyên đơn. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu trong trường hợp có quyết định của Tòa án mà Công ty HB không tiến hành các thủ tục để các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn thì phải

đền bù thiệt hại cho nguyên đơn. Việc rút yêu cầu trên của nguyên đơn là tự nguyện nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015.

[1.6] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tại phiên tòa:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để triệu tập Ngân hàng TMCP B phải tham gia tố tụng tại phiên tòa vì sự có mặt, có ý kiến của Ngân hàng TMCP B là rất quan trọng trong việc giải quyết vụ án.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngân hàng TMCP B nhưng Ngân hàng TMCP B không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không có văn bản ủy quyền cho người tham gia tố tụng, không có lời khai, không giao nộp tài liệu chứng cứ, không có yêu cầu độc lập, không thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Việc vắng mặt của Ngân hàng TMCP B không thuộc trường hợp tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 của BLTTDS. Do đó đề nghị tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Về Hợp đồng mua bán căn hộ:

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001120 ngày 27/9/2012, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 24/3/2014, điều chỉnh lần thứ hai ngày 09/12/2014 do UBND Thành phố Hà Nội cấp thể hiện nhà đầu tư của Dự án xây dựng khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng – G là Công ty TNHH HB và Công ty Cổ phần Nông sản A (Hai nhà đầu tư cùng góp vốn hợp tác đầu tư dự án thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh theo quy định của Luật Đầu tư. Việc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh, quyền lợi, trách nhiệm do các bên tự thỏa thuận, thống nhất và tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về hợp đồng kinh tế, Luật Đầu tư và pháp luật liên quan). Ngày 05/10/2012, Công ty Cổ phần Nông sản A có Văn bản ủy quyền số 22/UQ-AGREXIM về việc ủy quyền tổ chức thực hiện đầu tư dự án cho Công ty TNHH HB, trong đó có nội dung ủy quyền ký kết hợp đồng mua bán nhà với tổ chức, cá nhân mua nhà dự án.

Ngày 20/01/2014, ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L và Công ty TNHH HB đã xác lập giao dịch dân sự thông qua việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng tại Dự án G số:/HĐMB/HBGC - Tòa A1 - Căn hộ số A, địa chỉ Tòa nhà chung cư G tại số B phố M, phường T, quận H, Hà Nội. Nội dung: Căn hộ thuộc tầng 14; Căn số A; Tòa A1; Diện tích căn hộ: 95 m²; Mục đích sử dụng: để ở; Hình thức sở hữu: Lâu dài; Tổng giá mua bán căn hộ: 2.203.106.696 đồng (đã bao gồm VAT và 2% phí

bảo trì); Phương thức thanh toán: Đồng tiền Việt Nam; Hình thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A; Tiến độ thanh toán: Chia làm 04 đợt: Đợt 1 thanh toán 55% giá bán căn hộ, Đợt 2 thanh toán 15% giá bán căn hộ, Đợt 3 sau khi căn hộ đã hoàn thiện đủ điều kiện bàn giao thì thanh toán 29% giá bán căn hộ và 2% phí bảo trì, Đợt 4 sau khi Bên A hoàn tất các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ thì Bên B thanh toán nốt cho Bên A 1% giá bán căn hộ; Thời hạn bàn giao căn hộ: Dự kiến tháng 6/2014 (có thể được gia hạn thêm 06 tháng); Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về việc tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, về quyền và nghĩa vụ của các bên, và về một số các nội dung khác.

Vệc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự nên Hợp đồng có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

2.2. Xét quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ:

Sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 20/01/2014 và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng nêu trên:

Ngày 02/7/2014, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh CD (Nay thay đổi là Chi nhánh HM theo Quyết định về việc thay đổi Chi nhánh quản lý Phòng giao dịch số 2727/QĐ-VCB-TCCB ngày 28/12/2016 của Ngân hàng TMCP V), Công ty TNHH HB (Chủ đầu tư) và ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L (Khách hàng) đã ký kết Hợp đồng hợp tác ba bên. Theo đó, Ngân hàng Vietcombank đồng ý cho ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L vay 700.000.000 đồng để thanh toán một phần tiền mua căn hộ chung cư nêu trên. Để đảm bảo cho khoản vay, Ông H, bà L dùng chính căn hộ chung cư này làm tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Các bên thỏa thuận, khách hàng sử dụng tiền tự có của mình để thanh toán tiền mua căn hộ chung cư cho chủ đầu tư theo phương thức thanh toán ghi trong Hợp đồng mua bán căn hộ, số tiền Ngân hàng giải ngân vốn vay cho khách hàng sẽ chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của chủ đầu tư mở tại Ngân hàng.

Ngày 02/7/2014, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh CD và ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 020714/HĐTC/VCB.CD. Tài sản thế chấp là toàn bộ các quyền của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án G số HĐMB/HBGC – Tòa A1 – Căn hộ số A ký ngày 20/01/2014 giữa Bên bán là Công ty TNHH HB và Bên mua là ông Nguyễn Công H và vợ là bà Trần Thị Thùy L, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/07/2014 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội theo đúng quy định.

Ngày 29/10/2014, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh CD và ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 241/14/DH/HOABINH GREEN CITY/VCB.CD; Số tiền vay là 700.000.000

đồng; Mục đích vay: Thanh toán một phần tiền mua Căn hộ số A-A1, tầng 14, tòa nhà A1 tại Dự án G số số B phố M, Hai Bà Trưng, Hà Nội theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án G số HĐMB/HBGC – Tòa A1 – Căn hộ số A ký ngày 20/01/2014 giữa Bên bán là Công ty TNHH HB và Bên mua là ông Nguyễn Công H và vợ là bà Trần Thị Thùy L.

Cùng ngày 29/10/2014, Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh CD đã giải ngân số tiền là 582.940.988 đồng cho ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L, số tiền này được chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của Công ty TNHH HB.

Ngày 21/07/2014, Công ty TNHH HB và ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L đã ký Biên bản bàn giao căn hộ, các bên đã xác định diện tích thực tế căn hộ là 91,8 m², diện tích thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ là 95m², diện tích chênh lệch là 3,2 m².

Ngày 31/10/2014, ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L đã nộp số tiền là 582.940.988 đồng cho chủ đầu tư, Công ty TNHH HB đã phát hành Hóa đơn giá trị gia tăng số 0003288.

Ngày 31/01/2015, ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L đã nộp số tiền là 1.409.792.778 đồng cho chủ đầu tư, Công ty TNHH HB đã phát hành Hóa đơn giá trị gia tăng số 0008107.

Ngày 30/04/2015, ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L đã nộp số tiền là 89.224.551 đồng cho chủ đầu tư, Công ty TNHH HB đã phát hành Hóa đơn giá trị gia tăng số 0008358.

Số tiền ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Thùy L đã nộp tương ứng với diện tích thực tế của căn hộ là 91,8 m².

Như vậy, sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 20/01/2014 và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng nêu trên, Ông H và bà L đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty TNHH HB, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận về tiến độ thanh toán đối với Công ty TNHH HB, đã nhận bàn giao căn hộ với diện tích thực tế của căn hộ là 91,8 m² và sinh sống tại căn hộ từ đó cho đến nay. Vì vậy, căn hộ trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H, bà L. Cho đến nay đã hơn 08 năm, ông H và bà L vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông bà.

2.3. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công ty TNHH HB tiến hành thủ tục để các cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông H, bà L. Trong trường hợp có quyết định của Tòa án mà Công ty không tiến hành sẽ đền bù thiệt hại cho ông H, bà L :

Tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 20/01/2014, các bên thỏa thuận về Giấy chứng nhận quyền sở hữu: Bên A sẽ đại diện và thay mặt Bên B tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ trong thời gian sớm nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Tại khoản 6.4 Điều 6 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 20/01/2014, các bên thỏa thuận: Bên B công nhận rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và thời gian cấp sẽ phụ thuộc vào quyền quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng như phụ thuộc vào việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên B.

Về quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án G số HDMB/HBGC – Tòa A1 – Căn hộ số A ký ngày 20/01/2014 giữa Bên bán là Công ty TNHH HB và Bên mua là ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L như đã nêu ở trên. Sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 20/01/2014 và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng, ông H và bà L đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty TNHH HB, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận về tiền độ thanh toán đối với Công ty TNHH HB, đã nhận bàn giao căn hộ với diện tích thực tế của căn hộ là 91,8 m² và sinh sống tại căn hộ từ đó cho đến nay.

Công ty TNHH HB xác định: Thực hiện nghĩa vụ tài chính của Dự án, Công ty HB đã nộp vào ngân sách Nhà nước tổng số tiền là 129.125.246.400 đồng. Công ty HB xác định đã nộp đủ toàn bộ tiền sử dụng đất cho toàn bộ Dự án G số B phố M, Hai Bà Trưng, Hà Nội, toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Dự án đã được hoàn thành. Tuy nhiên, tới thời điểm này UBND Thành phố Hà Nội vẫn chưa ra văn bản xác nhận Công ty TNHH HB đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Dự án. Công ty HB đã gửi rất nhiều công văn đề nghị UBND Thành phố Hà Nội ra văn bản xác nhận, Công ty HB đã báo cáo sự chậm trễ này tới các lãnh đạo cao nhất của Đảng và Nhà nước, nhưng cho đến nay đề nghị này vẫn chưa được giải quyết. Điều này gây ra rất nhiều khó khăn cho Công ty HB trong việc làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho các khách hàng mua căn hộ chung cư tại Dự án trong đó có Căn hộ số A – Tòa A1 của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến việc Công ty HB vẫn chưa thể hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của Sở tài nguyên môi trường để tiếp tục thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng nói chung và nguyên đơn nói riêng.

Tại Công văn số 1398/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/03/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp:

Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở thực hiện theo Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ quy định.

Ngày 18/03/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1959/STNMT-VPĐKĐĐ yêu cầu Công ty TNHH HB và Công ty Cổ phần Nông sản A có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội là đơn vị chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố Hà Nội xử lý việc chậm

nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước theo Mục 2 Văn bản số 514/UBND-TNMT ngày 29/01/2016 của UBND Thành phố; để ký phụ lục Hợp đồng thuê đất theo Mục 3 Văn bản số 514/UBND-TNMT ngày 29/01/2016 của UBND Thành phố; Sở Xây dựng để được làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh công năng sử dụng tầng hầm 1 của tòa nhà CT-01 theo Mục 3 Văn bản số 514/UBND-TNMT ngày 29/01/2016 của UBND Thành phố.

Ngày 20/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 9910/STNM-VPĐKĐĐ đơn đốc Công ty TNHH HB và Công ty Cổ phần Nông sản A liên hệ với các Sở, Ngành của Thành phố khắc phục các sai phạm về đầu tư, đất đai, xây dựng và các nghĩa vụ tài chính liên quan tại Dự án trên gửi về Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội để tổng hợp, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND Thành phố làm cơ sở thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà.

Ngày 11/04/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 3082/STNMT-VPĐKĐĐ gửi các Sở: Sở Xây dựng; Sở Tài chính Hà Nội đề nghị hướng dẫn Công ty TNHH HB và Công ty Cổ phần Nông sản A hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, nghĩa vụ tài chính tại Dự án Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng – G, số B phố M, phường T, quận H, Hà Nội.

Ngày 10/05/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 4033/STNMT-VPĐKĐĐ Công ty TNHH HB và Công ty Cổ phần Nông sản A có trách nhiệm liên hệ:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội là đơn vị chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố Hà Nội xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước theo Mục 2 Văn bản số 514/UBND-TNMT ngày 29/01/2016 của UBND Thành phố; để ký phụ lục Hợp đồng thuê đất theo Mục 3 Văn bản số 514/UBND-TNMT ngày 29/01/2016 của UBND Thành phố;

2. Sở Xây dựng để được làm thủ tục cấp phép xây dựng điều chỉnh công năng sử dụng tầng hầm 1 của tòa nhà CT-01 (từ chức năng để xe thành thương mại, dịch vụ, trưng bày, quảng bá và tiêu thụ hàng Việt Nam) theo Mục 3 Văn bản số 514/UBND-TNMT ngày 29/01/2016 của UBND Thành phố.

Ngày 22/08/2019, UBND thành phố Hà Nội đã có Văn bản số 3648/UBND-ĐT cung cấp thông tin tài liệu liên quan đến việc thực hiện Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/08/2013 của Văn phòng Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với các căn hộ, thửa đất tại các dự án có sai phạm trên địa bàn Thành phố cho Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ công an. Trong đó có nêu :

Ngày 27/08/2018, Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 317/TB-VPCP kết luận của Thủ tướng Chính phủ liên quan đến kiến nghị của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an về Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/08/2013. Thường

trực Chính phủ giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ: Tư pháp, Xây dựng, Tài chính, Văn phòng Chính phủ và các cơ quan liên quan căn cứ quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan khác khẩn trương rà soát nội dung Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/08/2013; trường hợp phát hiện nội dung không phù hợp với quy định của pháp luật, báo cáo Thủ tướng Chính phủ dừng thực hiện văn bản trên và đề xuất phương án xử lý, đồng thời yêu cầu cơ quan tham mưu văn bản nghiêm túc kiểm điểm, rút kinh nghiệm khi để xảy ra việc này.

Tại Báo cáo số 271/BC-UBND ngày 15/10/2018, UBND thành phố Hà Nội đã kiến nghị với Thủ tướng Chính phủ: Đến nay Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở năm 2014 đã có hiệu lực, các Nghị định về thi hành Luật nêu trên đã được Chính phủ ban hành và có hiệu lực thực hiện, UBND Thành phố kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp cùng các bộ ngành liên quan rà soát, nghiên cứu các quy định của pháp luật hiện hành (trong đó có Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/08/2013 và Văn bản số 550/VPCP-KTN ngày 22/01/2015 của Văn phòng Chính phủ) liên quan đến cấp Giấy chứng nhận (trong đó có việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho người mua nhà tại các dự án phát triển nhà ở) để ban hành bổ sung quy định về tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật.

Như vậy, trong thời gian Bộ Tài nguyên và Môi trường cùng các ngành rà soát lại theo kiến nghị nêu trên, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội tạm dừng tiếp nhận hồ sơ đối với những Dự án chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, nghĩa vụ tài chính....

Ngày 05/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1596/STNMT-VPĐKĐĐ gửi Công ty TNHH HB và Công ty Cổ phần Nông sản A có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ pháp lý bổ sung về Sở Tài nguyên và Môi trường thông qua Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội.

Đến nay, Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội chưa nhận được hồ sơ pháp lý bổ sung của Dự án Khu chung cư G số B phố M, quận H, thành phố Hà Nội do vậy chưa đủ cơ sở thẩm định điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở tại Dự án.

Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại Dự án Khu chung cư G số B phố M, quận H, thành phố Hà Nội là chưa có cơ sở để thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Tại Công văn số 31972/CTHN-NVDTPC ngày 06/7/2022, Cục Thuế thành phố Hà Nội cung cấp:

Tình trạng hoạt động: Công ty TNHH HB (MST: 0100276146) đang hoạt động; Địa chỉ trụ sở của Công ty: Số E phố C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội; Nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước tại Cục Thuế thành phố Hà Nội: Công

ty có phát sinh tiền chậm nộp thuế TNCN, thuế GTGT, Công ty có phát sinh tiền nợ, tiền chậm nộp liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất.

Theo quy định của pháp luật việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho các khách hàng mua căn hộ chung cư tại Dự án G trong đó có Căn hộ số A – Tòa A1 của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L là do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Nhưng cho đến nay đã hơn 08 năm, mặc dù ông H và bà L đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty TNHH HB, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận về tiến độ thanh toán đối với Công ty TNHH HB, đã nhận bàn giao căn hộ và sinh sống tại căn hộ từ đó cho đến nay nhưng ông bà vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông bà, gây bức xúc kéo dài dẫn đến việc khiếu nại, khởi kiện.

Sở Tài nguyên và Môi trường xác định: Đã có Văn bản số 1596/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 05/3/2020 gửi Công ty TNHH HB và Công ty Cổ phần Nông sản A có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ pháp lý bổ sung về Sở Tài nguyên và Môi trường thông qua Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội. Đến nay, Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội chưa nhận được hồ sơ pháp lý bổ sung của Dự án Khu chung cư G số B phố M, quận H, thành phố Hà Nội do vậy chưa đủ cơ sở thẩm định điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở tại Dự án. Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại Dự án Khu chung cư G số B phố M, quận H, thành phố Hà Nội là chưa có cơ sở để thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Cục Thuế thành phố Hà Nội xác định: Công ty TNHH HB có phát sinh tiền chậm nộp thuế TNCN, thuế GTGT, Công ty có phát sinh tiền nợ, tiền chậm nộp liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công ty TNHH HB phải tiến hành thủ tục để các cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông H, bà L là có cơ sở nên được chấp nhận. Công ty TNHH HB phải tiếp tục tiến hành các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật để các Cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông H, bà L.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu trong trường hợp có quyết định của Tòa án mà Công ty HB không tiến hành các thủ tục để các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn thì phải đền bù thiệt hại cho nguyên đơn. Việc rút yêu cầu trên của nguyên đơn là tự nguyện nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015.

2.4. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công ty TNHH HB tiến hành giải chấp căn hộ của ông bà trong vòng 20 ngày kể từ ngày có quyết định của Tòa án và có chế tài cụ thể áp chế Công ty nếu không thực hiện:

Công ty TNHH HB xác định: Về việc Căn hộ A chưa được giải chấp tại Ngân hàng B, đây là nghĩa vụ của Ngân hàng B mà không phải Công ty HB. Từ năm 2017 đến năm 2018, Công ty HB đã rất nhiều lần làm việc với Ngân hàng B để thanh toán, đối trừ công nợ và đề nghị ngân hàng giải chấp các căn hộ tại Dự án mà khách hàng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Công ty HB. Ngày 18/6/2018, Ngân hàng B ra công văn số 769A/BIDV.CG-KHDN2, trong đó có nêu điều kiện giải chấp như sau: “Đối với các căn hộ mà khách hàng mua nộp tiền mặt, đề nghị Quý công ty nộp vào tài khoản chuyên thu đồng thời ghi rõ nội dung thanh toán cho căn hộ cụ thể”. Mặc dù vậy, trên thực tế, đến hết năm 2017, Công ty HB đã chuyển vào tài khoản chuyên thu của Dự án mở tại Ngân hàng B số tiền mà Công ty HB thu được từ nguyên đơn đối với căn hộ A. Như vậy, căn hộ A đã đáp ứng điều kiện giải chấp mà Ngân hàng B đưa ra. Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn trong các giao dịch dân sự, ngày 26/11/2021, Công ty HB cũng đã gửi công văn số 234D/CV-HB tới Ngân hàng B để yêu cầu giải chấp căn hộ A. Tuy nhiên, tới thời điểm này, Ngân hàng B vẫn chưa tiến hành giải chấp căn hộ A và cũng chưa đưa ra bất kỳ lý do cụ thể nào.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho Ngân hàng TMCP B nhưng Ngân hàng TMCP B không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không giao nộp tài liệu chứng cứ, không có lời khai của Ngân hàng TMCP B.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX xét thấy để tiến hành các thủ tục giải chấp căn hộ A phải trên cơ sở đề nghị của Công ty TNHH HB về việc giải chấp căn hộ, sau khi thực hiện xem xét các điều kiện liên quan, Ngân hàng TMCP B mới quyết định chấp thuận việc giải chấp căn hộ đó thực hiện các điều kiện, điều khoản như Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP B và Công ty TNHH HB. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công ty TNHH HB tiến hành các thủ tục giải chấp căn hộ của ông bà là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn giải chấp căn hộ trong vòng 20 ngày kể từ ngày có quyết định của Tòa án và có chế tài cụ thể áp chế Công ty nếu không thực hiện: Yêu cầu này không có căn cứ để HĐXX xem xét.

2.5. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong việc sở hữu căn hộ của gia đình trước sự đe dọa của Công ty TNHH HB.

Như đã phân tích tại các mục trên, việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 20/01/2014 và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự nên Hợp đồng có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Mặc dù căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nhưng thực tế ông H, bà L đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty TNHH HB,

đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận về tiến độ thanh toán đối với Công ty TNHH HB, đã nhận bàn giao căn hộ với diện tích thực tế của căn hộ là 91,8 m² và sinh sống tại căn hộ từ đó cho đến nay. Do đó ông H, bà L có quyền sở hữu hợp pháp đối với căn hộ trên. Công ty TNHH HB phải tiếp tục tiến hành các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật để các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông H, bà L.

Ông H, bà L cho rằng Công ty TNHH HB chuyên quyền, tước đoạt quyền lợi hợp pháp trong việc sở hữu nhà ở của cư dân trước pháp luật, đe dọa cư dân bằng sự dọa nạt vô căn cứ, coi thường pháp luật của Công ty TNHH HB. Đối với yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong việc sở hữu căn hộ của gia đình ông bà trước sự đe dọa của Công ty TNHH HB không thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Tòa án theo quy định của BLTTDS.

2.6. Về việc nguyên đơn cho rằng Công ty HB lừa đảo, khai man diện tích khi bán căn hộ:

Ngày 21/07/2014, Công ty TNHH HB và ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L đã ký Biên bản bàn giao căn hộ, các bên đã xác định diện tích thực tế căn hộ là 91,8 m², diện tích thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ là 95m², diện tích chênh lệch là 3,2 m². Số tiền ông H, bà L đã tự nguyện đồng ý nộp cho Công ty TNHH HB tương ứng với diện tích thực tế của căn hộ là 91,8 m², đã nhận bàn giao căn hộ với diện tích thực tế của căn hộ là 91,8 m² và sinh sống tại căn hộ từ đó cho đến nay.

[3]. Về án phí và quyền kháng cáo:

Công ty TNHH HB phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 4 Điều 68; Các Điều 70; 71; 72; 73; 227; 228; 244; 266; 271; 273; 278; 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 274; 278; 351, 352 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 122, 280, 285, 302, 389, 405, 408, 450, 451, 452, 453, 454 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án và khoản 1.1 Mục 1 Phần II Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh;

Xử:

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng tại Dự án G số:/HĐMB/HBGC - Tòa A1 - Căn hộ số A, địa chỉ Tòa nhà chung cư G, Khu Căn hộ chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ G, tại số B phố M, phường T, quận H, Hà Nội, lập ngày 20/01/2014 giữa ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L và Công ty TNHH HB có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

2. Xác định ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty TNHH HB, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận về tiến độ thanh toán đối với Công ty TNHH HB, đã nhận bàn giao căn hộ với diện tích thực tế của căn hộ là 91,8 m² và sinh sống tại căn hộ từ đó cho đến nay. Căn hộ trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công ty TNHH HB phải tiến hành thủ tục để các Cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ tại Căn hộ số A – Tòa A1, địa chỉ Tòa nhà chung cư G, Khu Căn hộ chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ G, tại số B phố M, phường T, quận H, Hà Nội cho ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L.

Công ty TNHH HB phải tiếp tục tiến hành các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật để các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn: “Trong trường hợp có quyết định của Tòa án mà Công ty TNHH HB không tiến hành các thủ tục để các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn thì phải đền bù thiệt hại cho nguyên đơn”.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công ty TNHH HB phải tiến hành các thủ tục để Ngân hàng TMCP B giải chấp căn hộ của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn giải chấp căn hộ trong vòng 20 ngày kể từ ngày có quyết định của Tòa án và có chế tài cụ thể áp chế Công ty nếu không thực hiện: Yêu cầu này không có căn cứ để xem xét.

6. Đối với Hợp đồng thế chấp Dự án G giữa Ngân hàng TMCP B và Công ty TNHH HB, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

7. Đối với yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong việc sở hữu căn hộ của gia đình Ông H, bà L trước sự đe dọa của Công ty TNHH HB không thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Tòa án theo quy định của BLTTDS.

8. Về án phí và quyền kháng cáo:

Công ty TNHH HB phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) đồng.

Ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị Thùy L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0011758 ngày 01/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, đại diện bị đơn, đại diện Ngân hàng TMCP V. Vắng mặt đại diện Ngân hàng TMCP B, đại diện Công ty Cổ phần Nông sản A.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Hai Bà Trưng;
- TAND TP.Hà Nội;
- VKSND TP.Hà Nội;
- Chi cục THADS Q.Hai Bà Trưng;
- Lưu HS,VP.

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

Hoàng Lan Chi