

Bản án số: **87/2023/DS - PT**

Ngày: 09 – 8 – 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng mua bán
căn hộ 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 Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Bé

Ông Trương Chí Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

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

Ngày 09 tháng 8 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: 30/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2023/QĐ - PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 147/2023/QĐ – PT ngày 20 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Mỹ L - sinh năm: 1978; nơi cư trú: Căn hộ B24.XX – Chung cư A, số 72 đường B, quận D, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trung T – sinh năm: 1970; nơi cư trú: Số 67 đường E, phường F, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 17/7/2023 tại Văn phòng Công chứng G, thành phố Đà Nẵng). Ông T có mặt.

2. Bị đơn: Công ty H, trụ sở tại: Số 15 đường I, phường K, thành phố L, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc C – sinh năm: 1985 và bà Hà Thị Mỹ H1 – sinh năm: 1994; cùng địa chỉ liên hệ: Số 44 đường M, phường N, quận E, thành phố Đà Nẵng; Là đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 23/8/2022 của ông Võ Trường S – Tổng giám đốc, đại diện theo pháp luật của Công ty). Ông C, bà H1 có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố D1; địa chỉ: Số 24 đường O, quận E, thành phố Đà Nẵng; đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền: Ông Võ Nguyên C1 – Phó Giám đốc Sở T1 thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền về việc tham gia tố tụng số 12/UQ-UBND ngày 14/7/2023 của Chủ tịch UBND thành phố D1). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Công ty H - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 3 năm 2022, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 20 tháng 4 năm 2022 và ngày 28 tháng 10 năm 2022, trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Trung T trình bày:*

Vào ngày 09 tháng 9 năm 2013, bà Hồ Thị Mỹ L và Công ty H (sau đây gọi tắt là Công ty A) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 275/HABTG-ĐN (sau đây gọi tắt là Hợp đồng). Theo thỏa thuận, Công ty H bán cho bà L căn hộ số B24.XX, tầng 2X thuộc Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp P tại số 72 B, phường Q, quận D, thành phố Đà Nẵng; giá bán căn hộ: 1.628.978.864đ (một tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng), đã bao gồm giá bán căn hộ, giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%.

Thực hiện thỏa thuận về số tiền thanh toán theo tiến độ và thời hạn thanh toán tại mục 2.3 Điều 2 của hợp đồng, bà L đã tiến hành thanh toán cho Công ty A các khoản tiền như sau:

- Ngày 09/9/2013, thanh toán 479.902.160đ (bốn trăm bảy mươi chín triệu chín trăm lẻ hai nghìn một trăm sáu mươi đồng);

- Ngày 09/10/2013 (thời điểm nhận bàn giao căn hộ), thanh toán thêm 1.046.509.204đ (một tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm lẻ chín nghìn hai trăm lẻ bốn đồng); đồng thời, thanh toán thêm kinh phí bảo trì 2% là 29.305.000đ (hai mươi chín triệu ba trăm lẻ năm nghìn đồng).

- Còn lại số tiền 73.262.500đ (bảy mươi ba triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) sẽ thanh toán vào thời điểm bàn giao chủ quyền.

Hợp đồng không quy định thời gian cụ thể về thời điểm bàn giao chủ quyền. Tuy nhiên, theo điểm g mục 4.2 Điều 4 của hợp đồng thì Công ty A có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đối với căn hộ B24.XX cho bà L và bàn giao các giấy tờ liên quan khi bà

L hoàn tất các nghĩa vụ của hợp đồng theo thời hạn pháp luật quy định. Và theo điểm b khoản 5.1 Điều 5 của hợp đồng, bà L có quyền yêu cầu Công ty A làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật. Như vậy, các bên đã thoả thuận thời hạn bàn giao chủ quyền căn hộ thực hiện theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật nhà ở 2014, khoản 4 Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản 2014 thì sau 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ (ngày 09/10/2013) cho bà L, Công ty A phải có trách nhiệm 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 khác gắn liền với đất cho bà L.

Tuy nhiên, từ lúc bàn giao căn hộ đến nay, phía Công ty vẫn chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà L đã nhiều lần liên hệ với Công ty nhưng không được giải quyết theo yêu cầu. Vào ngày 07 tháng 5 năm 2021, bà L có Công văn số 39/2021/CV-ADL về việc đề nghị sắp xếp buổi làm việc liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đến ngày 03 tháng 06 năm 2022, Công ty A mới có Công văn số: 0306/CV-HAGL.21 trả lời về việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho các hộ chung cư và cho đến nay không có văn bản nào khác.

Ngày 08 tháng 6 năm 2021, bà L tiếp tục có Công văn số: 45/2021/CV-ADL về việc phản hồi Công văn số: 0306/CV-HAGL.21 của Công ty A. Theo đó, công văn này cũng chính là thông báo lần 2 từ phía nguyên đơn yêu cầu Công ty Cổ phần H thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Tuy nhiên, đã quá thời hạn trả lời được nêu trong Công văn này nhưng Công ty Cổ phần H vẫn không có văn bản nào trả lời.

Như vậy, Công ty A đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết. Do đó, bà L yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc Công ty A phải thực hiện 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 đứng tên bà L) theo thoả thuận tại điểm g mục 4.2 Điều 4, điểm b mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 275/HABTG-DN ngày 09/9/2013 mà hai bên đã ký kết theo thời hạn pháp luật quy định.

** Tại bản tự khai ngày 20 tháng 5 năm 2022, các biên bản phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty H trình bày:*

Vào ngày 21 tháng 8 năm 2007, Công ty ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Z thành phố Đà Nẵng – Sở T1 thành phố Đà Nẵng đối với khu đất có diện tích 5.510,1m² tại phường Q, quận D với tổng số tiền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước là 33.000.000.000đ (ba mươi ba tỷ đồng).

Tại Hợp đồng trên có điều khoản thoả thuận về việc nếu Công ty A nộp đủ tiền sử dụng đất nêu trên trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày Công ty A nộp tiền sử

dụng đất đợt 1 (trước ngày 07/09/2007), thì được giảm 10% tổng giá trị tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương 3.300.000.000đ. Vì vậy, để được hưởng chính sách ưu đãi này, Công ty A đã nộp đủ số tiền 29.700.000.000đ (*hai mươi chín tỷ bảy trăm triệu đồng*) vào ngày 06/09/2007 (theo uỷ nhiệm chi ngày 18/07/2007 với số tiền 10.000.000.000đ và uỷ nhiệm chi ngày 06/09/2007 với số tiền 19.700.000.000đ).

Đến ngày 14 tháng 8 năm 2008 UBND thành phố D1 đã bàn giao đất để Công ty A tiến hành lập hồ sơ đầu tư Dự án trình UBND thành phố D1 phê duyệt và khởi công xây dựng Tổ hợp Khu chung cư Thương mại cao cấp P tại số 72 B, phường Q, quận D, thành phố Đà Nẵng từ tháng 03 năm 2009.

Vào ngày 20 tháng 10 năm 2009, UBND thành phố D1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 612307 đối với diện tích đất 5.510,1 m² cho Công ty A để tiến hành việc đầu tư xây dựng dự án. Đến tháng 12 năm 2012, Dự án được hoàn tất thi công xây dựng, được đưa vào sử dụng và UBND thành phố D1 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. Công ty A đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ 456 căn hộ thuộc Dự án.

Tuy nhiên, ngày 26 tháng 10 năm 2017, Sở C2 thành phố Đà Nẵng đã có công văn số: 2872/STC-GCS về việc thực hiện Kết luận số: 2852/KL-TTCTP ngày 02 tháng 11 năm 2012 của Thanh tra Chính phủ, yêu cầu Công ty A nộp thêm số tiền sử dụng đất của Dự án là 5.515.000.000đ (*năm tỷ năm trăm mười lăm triệu đồng*). Từ đó, Sở T1, Văn phòng D2 thành phố Đà Nẵng đã tạm ngừng thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho 14 căn hộ còn lại thuộc Dự án, trong đó có căn hộ B24.XX của bà L.

Công ty A 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 A đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến khu đất theo đúng quyết định của UBND thành phố D1. Vì vậy, ngày 23 tháng 11 năm 2017, Công ty A đã gửi Sở C2, UBND thành phố D1 văn bản số: 112/CV-HAGL giải trình việc nộp thêm tiền sử dụng đất của Dự án và đề nghị Sở C2, UBND thành phố D1 xem xét việc truy nộp thêm số tiền 5.515.000.000đ.

Đến ngày 22 tháng 02 năm 2018, Sở C2 thành phố D1 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 A. Theo đó, Sở C2 vẫn cho rằng việc yêu cầu Công ty A nộp thêm số tiền sử dụng đất nêu trên là đúng với quy định của Luật Thanh tra. 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 A 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 xin cấp Giấy chứng nhận của căn hộ B24.XX cho đến nay vẫn chưa thể thực hiện được.

Mặt khác, căn cứ khoản 2 Điều 14 tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 275/HABTG-DN thì việc Công ty A chậm trễ xin cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ B24.XX thuộc trường hợp bất khả kháng do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên Công ty A không bị xem là vi phạm hợp đồng và được miễn trừ trách nhiệm. Hơn nữa, phía Công ty vẫn đang làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận cho các căn hộ còn lại thuộc Dự án, trong đó có căn hộ B24.XX.

Vì thế, việc bà Hồ Thị Mỹ L yêu cầu Công ty A bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (chủ quyền căn hộ) theo thỏa thuận tại điểm g mục 4.2 Điều 4, điểm b mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 275/HABTG-DN ngày 09 tháng 9 năm 2013 mà hai bên đã ký kết trong thời hạn pháp luật quy định là không hợp lý.

Do vậy, phía Công ty A đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại Văn bản số: 5488/UBND-STNMT ngày 07 tháng 10 năm 2022 gửi đến Toà án, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng nêu ý kiến:* 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 P, số 72 đường B, phường Q, quận D, 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 C2 thành phố Đà Nẵng đã thông báo đến chủ đầu tư là Công ty H, nhưng đến thời điểm hiện nay Công ty 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 H chưa phối hợp khắc phục nộp số tiền thất thu theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ. Vì vậy, Công ty 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 P.

** Tại Công văn số: 6670/CTDAN-HKDCN ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng gửi đến Toà án xác định:* Cục thuế đã ban hành công văn số: 2438/CTDAN-HKDCN ngày 13 tháng 5 năm 2021 đề nghị Công ty A thực hiện nộp lại số tiền thất thu 5.515.000.000đ về ngân sách nhà nước. Nhưng đến thời điểm hiện nay Công ty vẫn chưa thực hiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố D1 đề nghị xét xử vắng mặt.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:*

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý, cũng như tại phiên tòa. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 39, 90, 91, 92, 93, 94, 95 Luật nhà ở năm 2005. Các Điều 121, 122, 123, 124, 401, 405, 450, 451 BLDS năm 2005 để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn, Công ty A phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp P số: 275/HABTG-ĐN ngày 09 tháng 9 năm 2013; theo đó Công ty A 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 cho bà L.

+ Khi được bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ B24.XX thì bà L phải thanh toán số tiền còn lại 73.262.500đ (*bảy mươi ba triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng*) cho Công ty A.

+ Về án phí: Công ty A phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 124, 450, 451, 452, 453 và 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 36, 91, 92, 93 của Luật Nhà ở năm 2005; Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 7, 8, 22, 24, 25, 26 và 27 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết số: 326/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Mỹ L đối với Công ty H về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Buộc Công ty H 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 khác gắn liền với đất đứng tên bà Hồ Thị Mỹ L đối với căn hộ số B24.XX, tầng 2X thuộc Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp P tại số 72 B, phường Q, quận D, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 275/HABTG-ĐN ngày 09 tháng 9 năm 2013, và bàn giao cho bà Hồ Thị Mỹ L.

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 số B24.XX, bà Hồ Thị Mỹ L phải thanh toán số tiền còn lại 73.262.500đ (*bảy mươi ba triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng*) cho Công ty H.

2. Về án phí: Công ty H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Hồ Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0002693 ngày 05 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận D, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 11 tháng 4 năm 2023, bị đơn Công ty H có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

- Tòa án sơ thẩm không xem xét đánh giá mức độ lỗi vi phạm mà đẩy mọi trách nhiệm cho Công ty A là chưa xem xét toàn diện vụ án, cụ thể: Trong năm 2016 Công ty đã liên hệ rất nhiều lần để yêu cầu bà L cung cấp hồ sơ nhưng không hợp tác nên Công ty chưa thể thực hiện thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ, QSHNƠ cho căn hộ B24.XX tại thời điểm đó. Cho đến khi bà L cung cấp hồ sơ thì sau thời điểm có Công văn của Sở Tài Chính khiến mọi giao dịch đối với dự án bị dừng lại, vì vậy việc chậm trễ thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ là do bà L không cung cấp hồ sơ đúng quy định nên không thể đổ lỗi cho Công ty.

- Bản án sơ thẩm cho rằng Công ty không thực hiện việc bàn giao giấy CNQSDĐ cho bà L không phải là trở ngại khách quan là không đúng. Cụ thể:

Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi giao đất: Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của mình theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký với Công ty Z Đà Nẵng cho đến khi hoàn thành dự án và đưa vào sử dụng. Việc miễn giảm tiền sử dụng đất là chính sách thu hút đầu tư của UBND thành phố Đà Nẵng. Các cơ quan ban ngành của thành phố Đà Nẵng xác định số tiền sử dụng đất phải nộp khi thực hiện dự án và Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính khi thực hiện dự án, nên việc thất thu và truy thu sau này không phải lỗi của Công ty. Công ty đã thực hiện đúng, đầy đủ theo hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết.

Về việc xử lý thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ của các cơ quan có thẩm quyền liên quan. Công ty đã thực hiện các thủ tục để nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho căn hộ B24.XX nhưng các cơ quan có thẩm quyền từ chối nhận theo Công văn số 5488/UBND-STNMT ngày 07/10/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng. Căn cứ khoản 2 Điều 14 quy định về các thỏa thuận khác tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 275/HABTG-DN thì việc HAGL chậm trễ việc cập nhật quyền sở hữu căn hộ B24.XX cho bà L thuộc trường hợp bất khả kháng do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Việc chậm trễ cung cấp hồ sơ cho Công ty làm thủ tục cấp giấy CNQSH căn hộ có phần lỗi của bà L.

Việc bà L yêu cầu Công ty phải thực hiện bàn giao giấy chứng nhận đối với căn hộ B24.XX là không thể thực hiện được vào lúc này. Do đó, Công ty HAGL kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty HAGL.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty H:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng hai bên ký kết: Khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 275/HABTG-ĐN ngày 09 tháng 9 năm 2013, bà Hồ Thị Mỹ L và Công ty A 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.

[2.2] Sau khi ký kết hợp đồng, bà Hồ Thị Mỹ L đã thực hiện thanh toán tiền mua căn hộ theo số tiền, tiến độ và thời hạn thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng, đã nhận bàn giao căn hộ, cung cấp đầy đủ hồ sơ cá nhân cho bên bán để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong khi đó, Công ty H không thực hiện thủ tục đề 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 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.

[2.3] Theo Công văn trả lời ý kiến số: 5488/UBND-STNMT ngày XX tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng: việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp P bị tạm dừng là do Công ty A chưa thực hiện nộp cho nhà nước số tiền bị thất thu 5.515.000.000đ theo Kết luận số: 2852/KL-TTTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ, Kế hoạch số: 182/KH-UBND ngày 20/6/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về tiếp tục thực hiện Kết luận số 2852/KL-TTTP, các Thông báo của Sở C2 và Cục thuế thành phố Đà Nẵng. Đây là trách nhiệm của Chủ đầu tư với Nhà nước về Dự án đầu tư nhà ở thương mại, không thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật, không phải cơ sở để miễn trừ trách nhiệm của bên bán nhà đối với người mua nhà như trình bày của đại diện bị đơn. Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ của bên bán nhà theo quy định tại điểm f, g mục 4.2 Điều 4 Hợp đồng đã ký kết, Điều 451 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 36 của Luật nhà ở năm 2005, Điều 26 của Luật nhà ở năm 2014. Do đó bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Mỹ L buộc Công ty A thực hiện nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng về bàn giao chủ quyền căn hộ chung cư cho bà Hồ Thị Mỹ L là có cơ sở, đúng với sự thỏa thuận giữa hai bên và các quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, kháng cáo của Công ty H cũng như trình bày của đại diện Công ty tại phiên tòa là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận; Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên được chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê.

[4] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Công ty HAGL phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 124, 450, 451, 452, 453 và 454 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 36, 91, 92, 93 của Luật Nhà ở năm 2005; Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 7, 8, 22, 24, 25, 26 và 27 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết số: 326/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Mỹ L đối với Công ty H về việc *“Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”*.

Buộc Công ty H 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 khác gắn liền với đất đứng tên bà Hồ Thị Mỹ L đối với Căn hộ số B24.XX, tầng 2X thuộc Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp P tại số 72 B, phường Q, quận D, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 275/HABTG-ĐN ngày 09 tháng 9 năm 2013 và bàn giao cho bà Hồ Thị Mỹ L.

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 số B24.XX, bà Hồ Thị Mỹ L phải thanh toán số tiền còn lại 73.262.500đ (*bảy mươi ba triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng*) cho Công ty H.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Án phí sơ thẩm: Công ty H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Hồ Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0002693 ngày 05 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

2.2. Án phí phúc thẩm:

Công ty H phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu số 8950 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, Tp Đà Nẵng.

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

5. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành

án theo quy định tại Điều 6,7,9 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 TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Thanh Khê;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu