

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 13/2023/DS - PT

Ngày: 10 – 02 – 2023

V/v Tranh chấp Hợp đồng
mua bán căn hộ chung cư.

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

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: Bà Trần Thị Bé;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng;

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào;

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

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 117/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở - căn hộ chung cư*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 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: 37/2022/QĐ – PT ngày 14 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 176/2022/QĐ–PT ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 10/TB – TA ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Thu H. Sinh năm 1981; địa chỉ: Căn hộ B18.08 Chung cư Hoàng Anh Gia Lai, số 72 đường H, quận T, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung T, sinh năm 1970; trú tại: Số 67 đường T, thành phố H, tỉnh T (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022), có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Hoàng Anh G; địa chỉ: Số 11 đường T, phường P, thành phố P, tỉnh G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc C. Sinh năm 1985 và bà Hà Thị Mỹ H. Sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: Số 44 đường L, phường T, quận H, thành phố Đ (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Hoàng Anh G). Ông chính có đơn xin xét xử vắng mặt, bà H có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân thành phố Đ; địa chỉ: Số 24 đường T, quận H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quang V, chức vụ: Phó giám đốc Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Đ, có đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Công ty Cổ phần Hoàng Anh G là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Trung T trình bày*: Ngày 04/03/2014, bà Nguyễn Thị Thu H và Công ty Cổ phần Hoàng Anh G đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp Bàu Thạc Gián số: 304/HABTG-ĐN, với nội dung Công ty Cổ phần Hoàng Anh G đồng ý bán và bà H đồng ý mua 01 căn hộ thuộc dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp Bàu Thạc Gián tại số 72 đường Hàm Nghi, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (Căn hộ số: B18.08, tầng 18). Thực hiện thỏa thuận trong Hợp đồng về số tiền thanh toán, bà Nguyễn Thị Thu H đã tiến hành thanh toán cho Công ty Cổ phần Hoàng Anh G các khoản tiền như sau: Lần thứ nhất: Thanh toán 380.031.157 đồng; Lần thứ hai, vào thời điểm nhận bàn giao căn hộ (04/05/2014), thanh toán thêm 828.719.767 đồng; đồng thời, thanh toán thêm kinh phí bảo trì 2% là 23.207.840 đồng. Còn lại số tiền 58.019.600 đồng: Thanh toán vào thời điểm bàn giao chủ quyền. Theo điểm g mục 4.2 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thì Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 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 B18.08 của bà Nguyễn Thị Thu H. Tuy nhiên, từ thời điểm năm 2014, Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 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 B18.08 cho bà Nguyễn Thị Thu H.

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 Hoàng Anh G: “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-TTCTP ngày 02/11/2012, yêu cầu Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 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 Hoàng Anh G căn cứ khoản 2 Điều 14 quy định về các thỏa thuận khác tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 304/HABTG-DN thì việc Công ty Cổ phần Hoàng Anh G chậm trễ cập nhật quyền sở hữu căn hộ B18.08 cho bà Nguyễn Thị Thu H 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 Bàu Thạc Gián số: 304/HABTG-ĐN: *“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”*. Nếu Công ty Cổ phần Hoàng Anh G cho rằng việc trì hoãn bàn giao chủ quyền căn hộ B18.08 cho bà Nguyễn Thị Thu H 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 Cổ phần Hoàng Anh G 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 bà H. Tuy nhiên, kể từ khi nhận được Công văn số: 2872/STC-GCS ngày 26/10/2017 cho đến nay, Công ty Cổ phần Hoàng Anh G không gửi bất kỳ thông báo nào cho bà Nguyễn Thị Thu H để thông báo về lý do chậm trễ việc bàn giao chủ quyền đối với căn hộ B18.08. Như vậy, Công ty Cổ phần Hoàng Anh G đã vi phạm về nghĩa vụ thông báo.

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 Hoàng Anh G 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 Hoàng Anh G cho rằng Công văn trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của mình thì Công ty Cổ phần Hoàng Anh G phải có nghĩa vụ giải quyết với Cơ quan nhà nước đối về 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 Hoàng Anh G chưa có động thái chính thức nào để giải quyết việc truy thu thuế theo Công văn số: 2872/STC-GSC. Chính vì vậy, Công ty cho rằng việc truy thu thuế này không thuộc trường hợp bất khả kháng và việc Công ty Cổ phần Hoàng Anh G cho rằng việc cập nhật Giấy chứng nhận

của căn hộ B18.08 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, việc Công ty Cổ phần Hoàng Anh G chậm trễ cập nhật quyền sở hữu căn hộ B18.08 cho bà Nguyễn Thị Thu H không thuộc trường hợp bất khả kháng. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần Hoàng Anh G tiếp tục thực hiện Hợp đồng số: 304/HABTG-ĐN ngày 04/03/2014. Cụ thể: Phải thực hiện nghĩa vụ tiến hành bàn giao chủ quyền căn hộ cho bà Nguyễn Thị Thu H 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: 304/HABTG-ĐN ngày 04/03/2014.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Hoàng Anh G trình bày:* Ngày 21/08/2007, Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 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 Thanh Khê, 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 Hoàng Anh G 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 60.600.000 đồng. Sau khi Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 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 Hoàng Anh G 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 Bàu Thạc Gián, số 72 đường Hàm Nghi, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (“Dự án”) từ tháng 03/2009. 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 Hoàng Anh G. 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 Hoàng Anh G 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-TTCTP ngày 02/11/2012, yêu cầu Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 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 Hoàng Anh G 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 Hoàng Anh G 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 Hoàng Anh G 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 Hoàng Anh G 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 5.515.000.000 đồng.

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 Hoàng Anh G. Sở Tài chính vẫn cho rằng việc yêu cầu Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 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 Hoàng Anh G 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 B18.08 (theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 304/HABTG-DN giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần Hoàng Anh G tại Đà Nẵng và bà Nguyễn Thị Thu H ký ngày 04/03/2014) trên Giấy chứng nhận cho đến 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: 304/HABTG-DN thì việc Công ty Cổ phần Hoàng Anh G chậm trễ cập nhật quyền sở hữu căn hộ B18.08 cho bà Nguyễn Thị Thu H 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 B18.08 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 bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu Công ty Cổ phần Hoàng Anh G phải thực hiện việc bàn giao chủ quyền căn hộ đối với căn hộ số B18.08 là không thể thực hiện được vào lúc này.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng là 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 Bàu Thạc Gián, số 72 đường Hàm Nghi, phường Thạc Gián,*

quận Thanh Khê, 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 5.515.000.000 đồng. 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 Hoàng Anh G, nhưng đến thời điểm hiện nay Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 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 sử hữu căn hộ tại dự án này đến thời điểm hiện nay Công ty Cổ phần Hoàng Anh G chưa phối hợp khắc phục nộp số tiền thất thu theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ. Vì vậy, Công ty Cổ phần Hoàng Anh G phải có trách nhiệm phối hợp với Cục Thuế thành phố để được hướng dẫn nộp số tiền thất thu là 5.515.000.000 đồng 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 Bàu Thạc Gián.

- Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán chung cư” của bà Nguyễn Thị Thu H đối với Công ty Cổ phần Hoàng Anh G.

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;

* Xử: Buộc Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 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 B18.08 có diện tích sàn là 93,58m² 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 BT 878078 ngày 01.4.2014 đứng tên Công ty Cổ phần Hoàng Anh G sang tên bà Nguyễn Thị Thu H.

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 B18.08 thì bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán số tiền 58.019.600 đồng còn lại cho Công ty Cổ phần Hoàng Anh G.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022, bị đơn Công ty Cổ phần Hoàng Anh G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm hủy Bản án sơ thẩm vì những lý do sau:

Thứ nhất, Công ty Cổ phần Hoàng Anh G nhận định đây là trở ngại khách quan dẫn đến không thực hiện việc bàn giao chủ quyền căn hộ số B18.08 cho bà Nguyễn Thị Thu H. Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của mình theo Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết trước đó với Công ty Quản lý và Khai thác đất thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cho đến khi Dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng. Đến nay là đã có 442/456 căn hộ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Mặc dù Công ty nhận được Văn bản đề nghị nộp thêm tiền sử dụng đất của Sở Tài chính theo Kết luận của Thanh tra chính phủ. Tuy nhiên Công ty không biết bất kỳ thông tin nào khác ngoài nội dung đề nghị nộp tiền bổ sung ngân sách nhà nước là hết sức vô lý. Công ty đã thực hiện đúng theo nội dung Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng đã ký, từ đó đến nay, Ủy ban vẫn chưa có buổi làm việc trực tiếp nào với Công ty để giải quyết nội dung đề nghị Công ty phải nộp thêm 10% tiền sử dụng đất của Dự án, điều này nằm ngoài phạm vi Hợp đồng đã ký kết trước đó và cũng chưa có bất cứ nội dung thay đổi, bổ sung nào khác. Khi thực hiện Dự án, để được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty đã hoàn thành hết nghĩa vụ tài chính để được hưởng chính sách ưu đãi của thành phố. Do đó, Công ty dồn mọi nguồn lực tài chính thực hiện theo chủ trương và chính sách của thành phố vào thời điểm đây là một sự cố gắng rất lớn của toàn thể công ty, Công ty không tự quyết định được việc giảm trừ mà dựa vào chủ trương, chính sách của thành phố quyết định và cho phép để thực hiện. Để có mức giá chào bán căn hộ chung cư tại thời điểm này, Công ty đã căn cứ dựa trên đơn giá đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các loại chi phí xây dựng, vận hành khác,... để đưa ra một mức giá hợp lý. Đến nay, Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng có Công văn thực hiện theo Kết luận số: 2852/KL-TTCTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ yêu cầu Hoàng Anh Gia Lai 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. Đây là việc mà Công ty không thể biết trước được và cũng không thể lường trước được tại thời điểm ký kết hợp đồng. Mặc dù Công ty đã cố gắng làm các thủ tục để nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ B18.08 tại Chung cư nhưng không có kết quả, do có sự chỉ đạo từ các cơ quan có thẩm quyền mà các hồ sơ liên quan đến dự án đều bị từ chối nhận, thông qua Báo cáo số: 60/BC-STNMT ngày 19/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công văn số: 4824/UBND-STNMT ngày 05/9/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng thì mọi thủ tục hành chính liên quan đến Dự án nói trên đều bị dừng lại. Công ty đã gửi Văn bản số 65/CV-HAGL.22 gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ngày 05/9/2022 về việc đề nghị xem xét độc lập việc tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho 14 căn hộ thuộc Khu chung cư Thương mại Bàu Thạc Gián và Công ty sẽ làm việc với các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến yêu

cầu nộp bổ sung hơn 5.515.000.000 đồng nhằm đảm bảo cuộc sống của cư dân sống tại Chung cư. Và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ra Phiếu chuyển số: 2849/PC-VP ngày 12/9/2022 về việc kính chuyển nội dung Công văn nêu trên đến Sở tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra xử lý, trả lời đơn vị và đến nay Công ty vẫn chưa nhận được văn bản trả lời nào.

Mặt khác, đối với yêu cầu đề nghị Công ty thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H tại thời điểm này là sự kiện bất khả kháng, Công ty đã cố gắng liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tháo gỡ vướng mắc nhưng chưa có kết quả. Căn cứ khoản 2 Điều 14 quy định về các thỏa thuận khác tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 304 HABTG-DN thì việc Công ty chậm trễ cập nhật quyền sở hữu căn hộ B18.08 cho bà Nguyễn Thị Thu H thuộc trường hợp bất khả kháng do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, nhận định của Tòa án cho rằng trường hợp này không thuộc trường hợp trở ngại khách quan do Hoàng Anh G hoàn toàn có khả năng để nộp thêm số tiền là 10% tiền sử dụng đất thất thu của Dự án vào ngân sách nhà nước là không có cơ sở và chưa xem xét toàn diện lập luận và trình bày của Công ty trong suốt quá trình xét xử dẫn đến tuyên bản án không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Cho đến nay, việc Hoàng Anh G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực hiện Dự án là đúng quy định pháp luật và Hoàng Anh G đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến khu đất theo đúng quyết định của UBND thành phố Đà Nẵng.

Thứ hai, việc đánh giá Hợp đồng nhưng không xác định lỗi vi phạm mà đẩy mọi trách nhiệm cho Hoàng Anh Gia Lai là chưa khách quan, cụ thể:

Ngày 04/03/2014, giữa Công ty Hoàng Anh G và bà Nguyễn Thị Thu H đã ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư dự án tổ hợp chung cư thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián số 304 HABTG-DN, theo đó bà H có mua 01 căn hộ số B18.08 tại Dự án. Năm 2016, phía Công ty đã liên hệ để yêu cầu bà H cung cấp hồ sơ nhưng việc cung cấp hồ sơ chậm dẫn đến sau khi có Công văn của Sở Tài chính, mọi giao dịch đối với dự án bị dừng lại, việc chậm trễ do bà H không cung cấp đúng thời hạn cũng có một phần lỗi của khách hàng. Đại diện phía Nguyên đơn trình bày mặc dù Công ty yêu cầu bà H nộp thủ tục để làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ và tài sản khác gắn liền với đất năm 2016 nhưng vì bà H thiếu Giấy xác nhận tài sản riêng do đang làm thủ tục ly hôn với chồng nên việc cung cấp hồ sơ của bà H bị chậm trễ. Do có Công văn của Sở Tài chính từ tháng 10/2017 và chỉ đạo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Công ty đã đem hồ sơ đến nộp trực tiếp nhưng bị cán bộ tiếp nhận từ chối hồ sơ nên Công ty phải ra về. Đó cũng là nguyên nhân khách quan dẫn đến việc Công ty chưa thực hiện việc bàn giao chủ quyền căn hộ cho bà H được, đây là việc

ngoài ý muốn mà Công ty không muốn xảy ra và hơn ai hết Công ty luôn muốn bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân sống tại chung cư.

Theo quy định tại điểm j khoản 5.2 về nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng mua bán đã ký kết: “Bên mua phải có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ căn hộ và hồ sơ cá nhân trong thời hạn quy định theo yêu cầu của Bên A để Bên A thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp bên B chậm trễ trong việc cung cấp hồ sơ thì Bên A không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy chứng nhận cho bên B bị kéo dài.” Như vậy, kể từ thời điểm yêu cầu là năm 2016 nhưng mãi đến đầu năm 2018 thì phía Nguyên đơn mới cung cấp được đầy đủ hồ sơ cho bên Công ty làm thủ tục, khách hàng đã không sốt sắng cùng Công ty trong quá trình làm thủ tục mặc dù Công ty đã liên hệ và gọi điện nhiều lần thì mới cung cấp đủ hồ sơ tuy nhiên. đến nay mọi hoạt động, thủ tục hành chính liên quan đến dự án đều bị dừng lại do có sự chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.

Trong vụ án này, Toà án không xem xét đến mức độ lỗi, không đánh giá và chấp nhận ý kiến trình bày của phía bị đơn và cho rằng ý kiến của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận. Công ty xét thấy không có lỗi vì căn cứ theo Hợp đồng thì Công ty đã thực hiện hết nghĩa vụ tài chính để thực hiện được dự án và không có văn bản nào của Hợp đồng thể hiện Công ty đang nợ thuế. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và doanh nghiệp cũng chưa có buổi làm việc nào để có phương án giải quyết nội dung trên nhưng người chịu thiệt thòi là Công ty, cụ thể là Ủy ban đã có Công văn tạm dừng mọi thủ tục hành chính liên quan đến dự án, dẫn đến những tranh chấp không đáng có, trong đó có Căn hộ B18.08 nêu trên. Xét cho cùng, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng là bên có lỗi, dẫn đến các tình huống phát sinh về sau như thế này, tuy nhiên Ủy ban lại không có phương án giải quyết, chia sẻ khó khăn vướng mắc với doanh nghiệp và một mình doanh nghiệp phải chịu những việc mà Công ty khẳng định rằng đến bây giờ Công ty vẫn thực hiện đúng.

Với các căn cứ nêu trên có thể thấy việc cập nhật Giấy chứng nhận của căn hộ B18.08 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 và Công ty không có thẩm quyền để Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu không được sự cho phép của Cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, việc bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu Công ty Hoàng Anh Gphải thực hiện việc bàn giao chủ quyền căn hộ đối với căn hộ số B18.08 là không thể thực hiện được vào lúc này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Chinh; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Về áp dụng pháp luật: Sau khi Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực thi hành (kể từ ngày 01/01/2017) thì Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp Bàu Thạc Gián số: 304/HABTG-ĐN ngày 04/03/2014 được ký giữa bà Nguyễn Thị Thu H và Công ty Cổ phần Hoàng Anh G vẫn đang được các bên thực hiện. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự 2015 không có quy định chi tiết về Hợp đồng mua bán nhà, nhà ở (nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở) như Bộ luật Dân sự 2005 mà quy định chung là được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, Luật nhà ở và luật khác có liên quan, theo Điều 430 Bộ luật Dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực từ ngày 01/7/2015, sau thời điểm xác lập giao dịch là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 181 Luật Nhà ở 2014. Vụ án này Tòa án cần áp dụng Luật Nhà ở số: 56/2005/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 34/2009/QH12 và Luật số 38/2009/QH12 mới đúng.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Công ty Cổ phần Hoàng Anh G là chủ đầu tư Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp Bàu Thạc Gián tại số 72 đường Hàm Nghi, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 612389 do UBND Tp Đà Nẵng cấp ngày 20/10/2009, Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000038 do UBND TP. Đà Nẵng cấp ngày 10/12/2009. Bà Nguyễn Thị Thu H có mua của Công ty Cổ phần Hoàng Anh G 01 căn hộ thuộc Dự án này, ký hiệu là Căn hộ số: B18.08, tầng 18 theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 304/HABTG-ĐN ngày 04/03/2014 (Sau đây gọi là Hợp đồng). Do Công ty Cổ phần Hoàng Anh G không thực hiện thủ tục để bà H được chứng nhận quyền sở hữu căn hộ B18.08 nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần Hoàng Anh G tiếp tục thực hiện hợp đồng số 304/HABTG-ĐN ngày 04/03/2014, thực hiện nghĩa vụ tiến hành bàn giao chủ quyền căn hộ cho bà Nguyễn

Thị Thu H cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Công ty Cổ phần Hoàng Anh G kháng cáo cho rằng việc không thực hiện được thủ tục để bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ B18.08 là do bất khả kháng, trở ngại khách quan theo khoản 2 Điều 14 Hợp đồng và do lỗi của bà H cũng như từ phía cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Bị đơn cho rằng đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của mình theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với Công ty Quản lý và Khai thác đất Tp. Đà Nẵng thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Đà Nẵng Công ty không đồng ý việc Sở Tài chính đề nghị nộp thêm 10% tiền sử dụng đất 5.515.000.000 đồng theo Kết luận số 2852/KL-TTCT ngày 02/11/2012 của Thanh tra chính phủ. Theo Báo cáo số 60/BC-STNMT ngày 19/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công văn số 4824/UBND-STNMT ngày 05/9/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng thì mọi thủ tục hành chính liên quan đến Dự án nói trên đều bị dừng lại. Văn phòng Đăng ký Đất đai Tp. Đà Nẵng đã tạm ngừng thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho 14 căn hộ còn lại thuộc Dự án. Đây là việc mà Công ty không thể biết trước được và cũng không thể lường trước được tại thời điểm ký kết hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá Hợp đồng nhưng không xác định lỗi vi phạm. Bị đơn cho rằng không có lỗi mà là bà H có lỗi chậm cung cấp hồ sơ, thiếu Giấy xác nhận tài sản riêng, vi phạm điểm j khoản 5.2 Hợp đồng, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có lỗi, dẫn đến các tình huống phát sinh nhưng không có phương án giải quyết. Việc bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu Công ty Hoàng Anh G phải thực hiện việc bàn giao chủ quyền căn hộ đối với căn hộ số B18.08 là không thể thực hiện được do chưa giải quyết vụ việc liên quan đến yêu cầu nộp thêm tiền sử dụng đất.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Hoàng Anh G thì thấy: Trong vụ án này, các bên đương sự chỉ tranh chấp về nghĩa vụ của Công ty Hoàng Anh G phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ cho bà H, các nội dung khác của Hợp đồng thì các bên không yêu cầu giải quyết. Về nghĩa vụ này, tại điểm g khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng hai bên thỏa thuận như sau: *“Nghĩa vụ của bên A (Công ty Hoàng Anh G): Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ cho Bên B (bà H) và bàn giao cho Bên B các giấy tờ có liên quan đến căn hộ khi Bên B hoàn tất nghĩa vụ quy định trong hợp đồng này theo thời hạn pháp luật quy định”*. Bà H trình bày bà đã thanh toán đúng theo quy định của Hợp đồng cụ thể, đã thanh toán cho Công ty Hoàng Anh G các khoản tiền như sau: lần thứ nhất: Thanh toán 380.031.157 đồng; lần thứ hai, vào thời điểm nhận bàn giao căn hộ (04/05/2014), thanh toán thêm 828.719.767 đồng; đồng thời, thanh

toán thêm kinh phí bảo trì 2% là 23.207.840 đồng, còn lại số tiền 58.019.600 đồng: thanh toán vào thời điểm bàn giao chủ quyền. Công ty Hoàng Anh G xác nhận việc thanh toán của bà H tuy nhiên cho rằng bà H có lỗi do chậm trễ cung cấp hồ sơ dẫn đến việc không thực hiện được thủ tục cấp giấy, vi phạm điểm j khoản 5.2 Hợp đồng. Xét, việc bà H chậm trễ cung cấp hồ sơ theo yêu cầu của Công ty Hoàng Anh G là có thật, tuy nhiên đến nay Công ty Hoàng Anh G không thực hiện các thủ tục cần thiết để bà H được cấp Giấy chứng nhận là do Công ty không đồng ý yêu cầu nộp 10% tiền sử dụng đất số tiền 5.515.000.000 đồng đối với Dự án Tổ hợp Chung cư Thương mại Cao cấp Bàu Thạc Gián theo Kết luận số: 2852/KL-TTTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ như chính Công ty xác nhận, không phải vì lý do bà H chậm cung cấp hồ sơ. Đồng thời, nay hồ sơ đã được bà H cung cấp cho Công ty Hoàng Anh G. Công ty Hoàng Anh G xác nhận bà H đã hoàn tất nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Công ty Hoàng Anh G phải có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ cho bà là đúng thoả thuận.

[2.4] Về việc Công ty Hoàng Anh G cho rằng việc không thực hiện được thủ tục cấp Giấy chứng nhận là do bất khả kháng, trở ngại khách quan, không lường trước được, cụ thể là do Công ty được yêu cầu phải nộp thêm 10% tiền sử dụng đất 5.515.000.000 đồng theo Kết luận số: 2852/KL-TTTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ mới được thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan. Xét, tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 304/HABTG-DN ngày 04/03/2014, Thanh tra Chính phủ đã ban hành Kết luận số 2852/KL-TTTP ngày 02/11/2012, theo đó Dự án Tổ hợp Khu chung cư Thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, số 72 đường Hàm Nghi, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, 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 5.515.000.000 đồng và Công ty Hoàng Anh G phải nộp tiền sử dụng đất thất thu đối với khu đất ngã ba đường Hàm Nghi – Tân Đà (5,515m²). Ngày 16/10/2017, Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng đã có Thông báo số: 339/TB-VP về việc tiếp tục triển khai thực hiện Kết luận số: 2852/KL-TTTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ và Thông báo số: 396/TB-VPCP ngày 25/8/2017 của Văn phòng Chính phủ về ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trương Hòa Bình.

[2.5] Kết luận Thanh tra đã được công khai theo quy định tại Điều 39 Luật Thanh tra 2010. 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 Hoàng Anh G, nhưng đến thời điểm hiện nay Công ty Hoàng Anh G vẫn chưa nộp số tiền thất thu theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 41, khoản 1 Điều 58 Luật Thanh tra 2010, Điều 53 Nghị định số: 86/2011/NĐ – CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và

hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra thì đối tượng thanh tra, cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành kết luận thanh tra, quyết định xử lý về thanh tra mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, không kịp thời thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính, xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

[2.6] Như vậy, trước khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với bà H, Công ty Cổ phần Hoàng Anh G biết và phải biết về nghĩa vụ nộp số tiền thất thu 5.515.000.000 đồng theo Kết luận của Thanh tra chính phủ. Tuy nhiên Công ty Hoàng Anh G vẫn xác lập giao dịch mua bán căn hộ trong hoàn cảnh thực hiện hợp đồng như trên và cam kết thực hiện thủ tục để bà H được cấp Giấy chứng nhận. Do đó, Công ty Hoàng Anh G cho rằng mình không thực hiện được nghĩa vụ là do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 161 Bộ luật Dân sự 2005. Công ty Hoàng Anh G phải thực hiện nghĩa vụ đúng nghĩa vụ đã cam kết theo thỏa thuận và quy định tại khoản 1 Điều 285 và khoản 4 Điều 451 Bộ luật Dân sự 2005, thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật khi bán nhà ở, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật khi được Nhà nước theo quy định tại khoản 3,4 Điều 22 Luật Nhà ở 2005, nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bà H.

[2.7] Vì vậy, 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 B18.08 thì bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 58.019.600 đồng còn lại cho Công ty Cổ phần Hoàng Anh G.

[2.8] Việc liên quan đến số tiền thất thu thuế 5.515.000.000 đồng giữa UBND thành phố Đà Nẵng với Công ty Hoàng Anh G, sau này có tranh chấp giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[2.9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Kháng cáo của bị đơn Công ty Hoàng Anh G là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Hoàng Anh G. Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty Hoàng Anh G phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 296 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Điều 430, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 285 và khoản 4 Điều 451 Bộ luật Dân sự 2005;
- Khoản 1 Điều 181 Luật Nhà ở 2014; khoản 3,4 Điều 22 Luật Nhà ở;
- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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;

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần Hoàng Anh G;

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H đối với Công ty Cổ phần Hoàng Anh G về việc “*Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở - căn hộ chung cư*”.

Buộc Công ty Cổ phần Hoàng Anh G phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để bà Nguyễn Thị Thu H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ B18.08, tầng 18, diện tích sàn căn hộ 93,58m² thuộc Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, được xây dựng trên thửa đất 478, tờ bản đồ số 9, diện tích đất sử dụng chung 5.510m², địa chỉ số 72 đường Hàm Nghi, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 878078 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/4/2014 đứng tên Công ty Cổ phần Hoàng Anh G, được thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 304/HABTG-ĐN ngày 04/03/2014 được ký giữa bà Nguyễn Thị Thu H với Công ty Cổ phần Hoàng Anh G.

Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ B18.08, tầng 18, diện tích sàn căn hộ 93,58m² thì bà

Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán số tiền 58.019.600 đồng còn lại cho Công ty Cổ phần Hoàng Anh G.

Việc liên quan đến số tiền thất thu thuế 5.515.000.000 đồng giữa UBND thành phố Đà Nẵng với Công ty Hoàng Anh G, sau này có tranh chấp giải quyết bằng một vụ kiện khác.

2. Án phí dân sự:

2.1. Án phí sơ thẩm:

a. Công ty Cổ phần Hoàng Anh G phải chịu là 300.000 đồng.

b. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai 2578 ngày 17/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

2.2. Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Hoàng Anh G phải chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 2991 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. .

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

4. 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;
- Cục THADS TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Bé

