

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **88/2023/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:* Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

*Các Thẩm phán:*

Ông Trần Đình Quảng

Bà Trần Thị Bé

***- 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 tham gia phiên tòa:***  
Ông Ngô Văn Hùng- Chức vụ: Kiểm sát viên.

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 31/2023/TLPT-DS ngày 08/5/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 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 96/2023/QĐ-PT ngày 04/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 148/2023/QĐ-PT ngày 21/7/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thanh G**, sinh năm: 1981; địa chỉ thường trú: Tổ x, phường B, thành phố Đ, tỉnh Q; địa chỉ nơi ở hiện tại: Căn hộ x Chung cư H, số 72 đường H, quận T, thành phố Đà Nẵng và ông **Phạm Đức H**, sinh năm: 1977; địa chỉ thường trú: Tổ x H, thành phố T, tỉnh T.

Người đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng: Ông Lê Trung T, sinh năm: 1970; nơi cư trú: Số 6x đường T, phường T, thành phố H, tỉnh H tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền của bà Lê Thanh G ngày 06/6/2023 và Giấy uỷ quyền của ông Phạm Đức H ngày 14/7/2023. (ông T có mặt).

2. *Bị đơn:* **Công ty cổ phần H**, trụ sở tại: Số 1x đường T, phường P, thành phố P, tỉnh G;

Người đại diện bị đơn tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm: 1985 và bà Hà Thị Mỹ H, sinh năm: 1994; cùng địa chỉ liên hệ: Số 4x đường L, phường T quận H, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 23/8/2022 của ông Võ

Trường S, chức danh: Tổng giám đốc đại diện theo pháp luật của Công ty. (ông C, bà H có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố Đ; địa chỉ: Số 2x đường T, quận H, thành phố Đ.

Người đại diện UBND thành phố Đ tham gia tố tụng: Ông Võ Nguyên C, chức vụ: Phó Giám đốc Sở T thành phố Đ tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền số 12/UQ-UBND ngày 14/7/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Đ. (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn: Công ty cổ phần H (có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:**

*\* Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn- bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H trình bày trong quá trình tố tụng như sau:*

Vào ngày 18 tháng 11 năm 2014, bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H với Công ty cổ phần H (gọi tắt là Công ty H) ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 375/HABTG-ĐN. Theo thoả thuận, Công ty H bán cho bà G và ông H căn hộ số x, tầng 1x thuộc Dự án tổ hợp chung cư thương mại cao cấp B tại số 7X đường H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Giá bán căn hộ là 1.289.978.365đ (một tỷ hai trăm tám mươi chín triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi lăm 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 thoả thuận về số tiền thanh toán theo tiến độ và thời hạn thanh toán tại mục 2.3 Điều 2 của hợp đồng, bà G và ông H đã tiến hành thanh toán cho Công ty H các khoản tiền như sau:

- Vào ngày 19 tháng 11 năm 2014, thanh toán 380.031.157đ (ba trăm tám mươi triệu không trăm ba mươi một nghìn một trăm năm mươi bảy đồng);

- Vào ngày 19 tháng 12 năm 2014 (thời điểm nhận bàn giao căn hộ), thanh toán số tiền 828.719.767đ (tám trăm hai mươi tám triệu bảy trăm mười chín nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng); đồng thời, thanh toán thêm kinh phí bảo trì 2% là 23.207.840đ (hai mươi ba triệu hai trăm lẻ bảy nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

- Còn lại số tiền 58.019.600đ (năm mươi tám triệu không trăm mười chín nghìn sáu 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 H 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 X và bàn giao các giấy tờ liên quan cho bà G và ông H khi hoàn tất các nghĩa vụ của hợp đồng theo thời hạn pháp luật quy định. 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 19/12/2014), Công ty H 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 G và ông H.

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, mặc dù bà G, ông H đã nhiều lần liên hệ với Công ty nhưng vẫn không được giải quyết. Vào ngày 07 tháng 5 năm 2021, bà G và ông H đã 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 H 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, phía nguyên đơn tiếp tục có Công văn Số: 45/2021/CV-ADL về việc phản hồi Công văn số 0306/CV-HAGL.21 của Công ty H. Theo đó, công văn này cũng chính là thông báo lần 2 từ phía nguyên đơn yêu cầu Công ty H thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Tuy nhiên, đã quá thời hạn trả lời được nêu trong Công văn này nhưng Công ty H vẫn không có văn bản nào trả lời.

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

Buộc Công ty H 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 G và ông H) 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: 375/HABTG-DN ngày 18 tháng 11 năm 2014 mà hai bên đã ký kết theo thời hạn pháp luật quy định.

*\* Bị đơn- Công ty cổ phần H trình bày trong quá trình tố tụng như sau:*

Vào ngày 21 tháng 08 năm 2007, Công ty H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Quản lý và Khai thác đất thành phố Đ thuộc Sở T thành phố Đ đối với khu đất có diện tích 5.510,1 m<sup>2</sup> tại phường T, Quận T, thành phố Đ với tổng số tiền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước là 33.000.000.000 đồng (ba mươi ba tỷ đồng).

Tại Hợp đồng trên, có điều khoản thỏa thuận về việc nếu Công ty H nộp đủ tiền sử dụng đất nêu trên trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày Công ty H 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. Nên để được hưởng chính sách ưu đãi này, Công ty H 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 Đ đã bàn giao đất để Công ty H tiến hành lập hồ sơ đầu tư Dự án trình UBND thành phố Đ phê duyệt và khởi công xây dựng Tổ hợp Khu chung cư thương mại cao cấp B tại số 7X đường H, phường T, quận T, thành phố Đ từ tháng 03 năm 2009.

Vào ngày 20 tháng 10 năm 2009, UBND thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 612389 đối với diện tích đất 5.510,1 m<sup>2</sup> cho Công ty H 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 Đ 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 H đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho cho toàn bộ 456 căn hộ thuộc Dự án.

Tuy nhiên, vào ngày 26 tháng 10 năm 201X, Sở Tài chính thành phố Đ đã có công văn số: 2X/STC-GCS về việc thực hiện Kết luận số: 2X/KL-TTCTP ngày 02 tháng 11 năm 201X của Thanh tra Chính phủ, yêu cầu Công ty H 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 T, Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đ đã tạm ngừng thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho 14 căn hộ còn lại thuộc Dự án, trong đó có căn hộ X của bà G và ông H.

Công ty H nhận thấy việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất thực hiện Dự án là đúng quy định pháp luật và Công ty H đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến khu đất theo đúng quyết định của UBND thành phố Đ. Vì vậy, ngày 23 tháng 11 năm 2017, Công ty H đã gửi Sở Tài chính, UBND thành phố Đ văn bản số: 1XX/CV-H giải trình việc nộp thêm tiền sử dụng đất của Dự án và đề nghị Sở Tài chính, UBND thành phố Đ xem xét việc truy nộp thêm số tiền 5.515.000.000đ.

Đến ngày 22 tháng 02 năm 201X, Sở Tài chính thành phố Đ đã có văn bản số 5X/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 H. Theo đó, Sở Tài chính vẫn cho rằng việc yêu cầu Công ty H 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 H vẫn tiếp tục liên hệ làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để có được sự giải quyết thỏa đáng đối với yêu cầu nộp thêm tiền sử dụng đất dẫn đến việc xin cấp Giấy chứng nhận của căn hộ B19.04 cho đến nay vẫn chưa thể thực hiện được.

Mặt khác, căn cứ khoản 2 Điều 14 quy định về các thỏa thuận khác tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 375/HABTG-DN ngày 18 tháng 11 năm 2014 thì việc Công ty H chậm trễ xin cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ H 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 H 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 H.

Vì thế, việc bà G và ông H yêu cầu Công ty H 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: 375/HABTG-DN mà hai bên đã ký kết trong thời hạn pháp luật quy định là không hợp lý.

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

*\* Ủy ban nhân dân thành phố Đ vắng mặt tại phiên toà nhưng có gửi Văn bản số: 54XX ngày 07 tháng 10 năm 202X trình bày như sau:*

Theo Kết luận số 2X/KL-TTTP ngày 02/11/201X của Thanh tra Chính phủ thì dự án Tổ hợp Khu chung cư thương mại cao cấp B, số 7X đường H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng nằm trong danh sách sai phạm về xác định giá thu tiền sử dụng đất thấp hơn đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất với tổng số tiền thất thu là 5.515.000.000đ. Việc truy thu số tiền thất thu được Sở Tài chính thành phố Đ đã thông báo đến chủ đầu tư là Công ty cổ phần H, nhưng đến thời điểm hiện nay Công ty 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 H chưa phối hợp khắc phục nộp số tiền thất thu theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ. Vì vậy, Công ty Cổ phần H phải có trách nhiệm phối hợp với Cục Thuế thành phố để được hướng dẫn nộp số tiền thất thu là 5.515.000.000đ, trước khi tiếp tục thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp B.

Tại Công văn số: 6670/CTDAN-HKDCN ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng gửi đến Tòa án xác định: Cục thuế đã ban hành công văn số: 2X/CTDAN-HKDCN ngày 13 tháng 5 năm 202X đề nghị Công ty H 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.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H đối với Công ty cổ phần H về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Buộc Công ty cổ phần 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 Lê Thanh G và ông Phạm Đức H đối với căn hộ số X, tầng 1X thuộc Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp B tại số 7X đường H, phường T, quận T, thành phố Đ theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 375/HABTG-ĐN ngày 18 tháng 11 năm 2014, và bàn giao cho bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức 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 số X, bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H phải thanh toán số tiền còn lại 58.019.600đ (năm mươi tám triệu không trăm mười chín nghìn sáu trăm đồng) cho Công ty cổ phần H.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Sau khi xét xử sơ thẩm*, ngày 11/4/2023, Tòa án nhận đơn kháng cáo của Công ty cổ phần H đề ngày 08/4/2023 với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án đã không xem xét toàn diện vụ án để đánh giá mức độ lỗi mà đẩy mọi trách nhiệm về phía Công ty H nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty cổ

phần H giữ nguyên nội dung kháng cáo và không cung cấp tài liệu chứng cứ nào thêm, các bên không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

\* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và nội dung giải quyết vụ án như sau:

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

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Thanh Khê xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” đây là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án nơi thực hiện hợp đồng là Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xử sơ thẩm, bị đơn Công ty cổ phần H kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn - Công ty cổ phần H cho rằng việc Công ty chậm thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận căn hộ cho bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H là do yếu tố khách quan, không phải lỗi của bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 18/11/2014, giữa Công ty cổ phần H (bên bán nhà ở) và bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H (bên mua nhà ở) cùng nhau ký kết Hợp đồng 375/HĐBTG-ĐN. Theo đó, Công ty cổ phần H chuyển nhượng cho bà G và ông H căn hộ số X, tầng 1X thuộc Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp B tại số 7X đường H, phường T, quận T, thành phố Đ với giá 1.266.770.525đ trong đó bao gồm giá bán căn hộ, tiền sử dụng đất và phí bảo trì. Thực hiện tiến độ thanh toán theo hợp đồng, bên mua là bà G và ông H đã trả cho Công ty cổ phần H tổng cộng là 1.208.750.924đ, số tiền còn lại là 58.019.600đ bên mua sẽ thanh toán khi bên bán bàn giao Giấy chứng nhận. Ngày 24/11/2014, Công ty cổ phần H tiến hành bàn giao căn hộ cho bà G, ông H.

[2.2] Xét thấy, thời điểm bàn giao căn hộ cho bà G, ông H chưa có sự can thiệp của cơ quan chức năng của thành phố Đ liên quan đến tiền sử dụng đất của dự án, chỉ đến ngày 26/10/2017, Sở Tài chính thành phố Đ mới có công văn số 2X/STC-GCS yêu cầu Công ty cổ phần H phải nộp tiền sử dụng đất của dự án theo kết luận của

Thanh Tra Chính Phủ. Như vậy, trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất là của Công ty cổ phần H, không phải lỗi của bà G, ông H.

[2.3] Theo hồ sơ thể hiện: Ngày 20/10/2009, UBND thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 612XXX đối với diện tích 5.510,1m<sup>2</sup> cho Công ty cổ phần H để xây dựng dự án. Sau đó, ngày 18/3/2014 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần H đối với các căn hộ của dự án trong đó có căn hộ số X. Lẽ ra, ngay sau đó Công ty phải thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động sang tên căn hộ cho bên mua là bà G và ông H theo đúng thỏa thuận tại điểm g mục 4.2 của Hợp đồng 375/HĐBTG-ĐN ngày 18/11/2014 quy định: Công ty H 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 và bàn giao cho bên B các giấy tờ có liên quan đến căn hộ... Tuy nhiên, Công ty cổ phần H đã không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của bên bán, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước nên đến nay vẫn chưa làm được các thủ tục sang tên chủ quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng. Việc thực hiện kết luận của Thanh tra Chính Phủ và các yêu cầu của UBND thành phố Đ là quan hệ giữa Công ty cổ phần H với các cơ quan Nhà nước, không liên quan đến Hợp đồng 375/HĐBTG-ĐN mà các bên ký kết. Cấp sơ thẩm xác định đây không phải trở ngại khách quan và lỗi là của Công ty cổ phần H nên Công ty phải có trách nhiệm thực hiện các cam kết trong hợp đồng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ số B19.04 cho bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H là có cơ sở.

[2.4] Tại phiên toà phúc thẩm, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần H, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự
- Căn cứ Nghị quyết 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.

#### **Tuyên xử:**

- I. Không Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần H.
- II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.
  1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức đối với Công ty cổ phần H về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

1.1 Buộc Công ty cổ phần H phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Công ty cổ phần H sang tên cho bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H đối với căn hộ số X, tầng 1X thuộc Dự án Tổ hợp chung cư thương mại cao cấp B tại số 7X đường H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

1.2 Ngay 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 X, bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H phải thanh toán số tiền 58.019.600đ (năm mươi tám triệu không trăm mười chín nghìn sáu trăm đồng) cho Công ty cổ phần H.

## **2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Công ty cổ phần H phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho bà Lê Thanh G và ông Phạm Đức H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002692 ngày 05 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

III. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) Công ty cổ phần H phải chịu, được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) Công ty đã nộp theo biên lai thu số 0008951 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Công ty cổ phần H đã thi hành xong số tiền án phí dân sự phúc thẩm.

## **IV. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.**

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

### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo**



