

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI HÀ NỘI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 475/2024/HC-PT

Ngày 26 - 8 - 2024

V/v Khởi kiện hành vi hành chính

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Minh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thúy Bình và bà Phan Thị Vân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Bùi Ngọc Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 214/2024/TLPT-HC ngày 28 tháng 5 năm 2024 về việc “Khởi kiện hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 190/2023/HC-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 8954/2024/QĐPT-HC ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Vũ T, sinh năm 1981; địa chỉ: P A, Tòa nhà H Chung cư H, số E M, quận H, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Bùi Hữu T1, sinh năm 1995 và ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: Công ty L, Tầng B, Tòa nhà ICOMN4, số B Đê L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. (có mặt ông T1, vắng mặt ông Q)

2. Người bị kiện:

2.1. Sở T4 (viết tắt là TN&MT). Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh N - Giám đốc Sở TN&MT. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.2. Văn phòng Đ; địa chỉ: Tầng A nhà N khu đô thị T - N, phường N, quận T, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Hữu N1 - Phó Giám đốc Văn phòng Đ. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở TN&MT và Văn phòng Đ: Ông Nguyễn Thế A - Giám đốc Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện Q. (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH H; địa chỉ: Số B phố Đ, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thùy D - Cán bộ Công ty TNHH H. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Công ty Cổ phần N2; địa chỉ: Số F- F N, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh T2 - Tổng Giám đốc Công ty. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3. Bà Bùi Thị Thanh B, sinh năm 1985; địa chỉ: P A, Tòa nhà H Chung cư H, số E M, quận H, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Bùi Hữu T1, sinh năm 1995 và ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: Công ty L, Tầng B, Tòa nhà ICOMN4, số B Đê L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. (có mặt ông T1, vắng mặt ông Q)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người khởi kiện ông Nguyễn Vũ T trình bày:

Ông và vợ là bà Bùi Thị Thanh B là chủ sở hữu Căn hộ chung cư, Phòng A, Tòa nhà H chung cư H, số E M, phường V, quận H, thành phố Hà Nội. Sau khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH H, ông được chủ đầu tư cung cấp cho một bộ hồ sơ để tự đi nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ, QSH) nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 19/4/2019, ông đến Văn phòng Đ (viết tắt là VPĐKĐĐ) để nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và được nhận phiếu hẹn trả kết quả giải quyết hồ sơ vào ngày 30/5/2019. Tuy nhiên ngày 15/5/2019, V đã liên hệ với ông và trả lại hồ sơ với lý do “Hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết” kèm theo Thông báo số 5534/TB-VPĐKĐĐ-KHTC, với nội dung:

Đối với Ô CT-02 (Tháp B), khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp với Chung cư cao tầng - Hòa Bình G, số E M, phường V, quận H, thành phố Hà Nội, Công ty TNHH H chưa nộp hồ sơ pháp lý dự án tại Văn phòng Đ.

Để đảm bảo thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ đầu tư với Nhà nước và người mua nhà theo quy định. Ngày 10/5/2019, Sở TN&MT thành phố T4 có Văn bản số 4033/STNMT-VPĐKĐĐ đề nghị Công ty TNHH H và Công ty Cổ phần N2 có trách nhiệm khẩn trương liên hệ với các sở, ngành của Thành phố để cung cấp hồ sơ, hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, nghĩa vụ tài chính theo quy định... Trong thời gian Chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục nêu trên, V tạm dừng tiếp nhận hồ sơ cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người mua nhà ở.

Như vậy, căn cứ vào việc Chủ đầu tư Dự án Hòa Bình chưa nộp hồ sơ pháp lý dự án. Sở T4 đã có Văn bản số 4033 chỉ đạo tới V về việc tạm dừng tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận Dự án Hòa Bình, từ đó VPĐKĐĐ Hà Nội trả lại hồ sơ của ông là hành vi trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Việc VPĐKĐĐ Hà Nội lấy lý do Chủ đầu tư Dự án là Công ty TNHH H có sai phạm về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, chưa nộp hồ sơ pháp lý dự án, không là căn cứ để trả lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông.

Vì vậy, ngày 20/6/2019 ông nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội khởi kiện hành vi trả lại hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của VPĐKĐĐ Hà Nội là hành vi trái pháp luật.

Buộc VPĐKĐĐ Hà Nội phải nhận lại hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho gia đình ông.

Buộc Sở T4 thực hiện hành vi cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho hộ gia đình ông tại căn hộ số A, Tòa nhà H chung cư H, số E M, phường V, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện V trình bày:

Ngày 07/5/2019, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của VPĐKĐĐ Hà Nội đã tiếp nhận hồ sơ của ông Nguyễn Vũ T và bà Bùi Thị Thanh B đề nghị cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho hộ gia đình ông T tại căn hộ S, Tòa nhà H chung cư H, số E M, phường V, quận H, thành phố Hà Nội.

Theo Điều 72 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thì Chủ đầu tư phải có trách nhiệm nộp 01 hồ sơ pháp lý dự án về VPĐKĐĐ Hà Nội để được kiểm tra, thẩm định trước khi cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà tại Dự án. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Nguyễn Vũ T nộp hồ sơ cho đến nay, VPĐKĐĐ H chưa nhận được hồ sơ pháp lý của Tòa B dự án, Khu chung cư H. Do vậy việc cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà là ông T, bà B là chưa có cơ sở để thực hiện được.

Ngày 15/5/2019, Văn phòng Đ đã ban hành Thông báo số 5534/TB-VPĐKĐĐ-KHTC gửi ông T, bà B về việc thông báo hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết là đúng quy định.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện Sở T4 trình bày: Để có cơ sở pháp cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án, Chủ đầu tư phải có trách nhiệm nộp 01 hồ sơ pháp lý dự án về VPĐKĐĐ Hà Nội để được kiểm tra, thẩm định trước khi cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà tại Dự án. Tuy nhiên, tại thời điểm ông T nộp hồ sơ cho đến nay, VPĐKĐĐ H chưa nhận được hồ sơ pháp lý của Tòa B dự án, Khu chung cư H. Ngày 10/5/2019, Sở T4 đã ban hành Văn bản số 4033/STNMT, trong đó có nội dung chỉ đạo V tạm dừng tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận dự án Hòa Bình là đúng quy định. Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà là ông Nguyễn Vũ T và bà Bùi Thị Thanh B là chưa có cơ sở để thực hiện cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H trình bày:

Trên thực tế, hơn 300 căn hộ tại dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngừng cấp giấy chứng nhận, Công ty đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị được làm việc trực tiếp với Lãnh đạo thành phố Hà Nội nhằm giải quyết những vướng mắc, đảm bảo quyền lợi cho người mua nhà cũng như chủ đầu tư. Tuy nhiên, đến nay Công ty TNHH H chưa nhận được phản hồi.

Hồ sơ pháp lý, phía Công ty TNHH H đã nộp cho VPĐKĐĐ Hà Nội. Những vướng mắc về tiền thuế sử dụng đất nộp bổ sung do điều chỉnh dự án, Công ty TNHH H đã có quan điểm rõ, sẽ căn cứ theo kết quả định giá của đơn vị tư vấn thẩm định độc lập để thực hiện Công văn số 68/2019/CV-HB ngày 18/4/2019 gửi Bí thư Thành ủy H1. Tuy nhiên, vướng mắc này được giải quyết trên cơ sở quy định của pháp luật giữa cơ quan có thẩm quyền với chủ đầu tư trên nguyên tắc không ảnh hưởng đến việc cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với chủ đầu tư. Về phía Công ty TNHH H đã cấp một bộ hồ sơ cấp GCNQSDD, QSH nhà khi có đề nghị của người mua nhà.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần N3 không có ý kiến gì mặc dù Tòa án đã ra Thông báo yêu cầu giao nộp tài liệu chứng cứ.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 190/2023/HC-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 116, Điều 204 và Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính; Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí, xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vũ T khởi kiện về hành vi hành chính của V về việc trả lại hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, QSH căn hộ chung cư tại Thông báo số 5534/TB-VPĐKĐĐ-KHTC ngày 15/5/2019.

Bác các yêu cầu khác của ông Nguyễn Vũ T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/8/2023, ông Bùi Hữu T3 là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện có đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Vũ T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Bùi Hữu T3 giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của ông Bùi Hữu T3 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Vũ T và bà Bùi Thị Thanh B, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, bác kháng cáo của ông Bùi Hữu T3, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 190/2023/HC-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tổ tụng:

[1.1] Ngày 08/8/2023, ông Bùi Hữu T3 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Vũ T và bà Bùi Thị Thanh B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ

thẩm nêu trên. Đơn kháng cáo của ông **Bùi Hữu T3** gửi trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Xét thấy, người đại diện hợp pháp của người bị kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Về thời hiệu, đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 20/6/2019, ông **Nguyễn Vũ T** khởi kiện về hành vi của **V** trả lại hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, QSH căn hộ chung cư tại Thông báo số 5534/TB-VPĐKĐĐ-KHTC ngày 15/5/2019 là hành vi trái pháp luật. Buộc VPĐKĐĐ Hà Nội phải nhận lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận; buộc **Sở T4** thực hiện cấp GCNQSDĐ cho ông. Hành vi trả lại hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, QSH căn hộ chung cư của **VPĐKĐĐ H** là đối tượng khởi kiện, còn trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội theo quy định tại theo quy định khoản 3, khoản 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông **Bùi Hữu T3** là người đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Vũ T** và bà **Bùi Thị Thanh B** đối với Thông báo số 5534/TB-VPĐKĐĐ-KHTC ngày 15/5/2019 của **V**:

[2.1] Về thẩm quyền ban hành Thông báo:

Trên cơ sở ông **Nguyễn Vũ T** ký hợp đồng mua nhà với bên bán nhà là **Công ty TNHH H** (chủ đầu tư dự án) vào ngày 28/7/2016, là căn hộ 1708 **Chung cư H, số E M, quận H, thành phố Hà Nội**, diện tích 64,6m² với tổng giá bán căn hộ là 2.516.089.818 đồng. Ông **Nguyễn Vũ T** đã hoàn thiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng.

Ngày 19/4/2019, ông **Nguyễn Vũ T** đến VPĐKĐĐ Hà Nội để nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và được nhận phiếu hẹn trả kết quả giải quyết hồ sơ vào ngày 30/5/2019. Ngày 15/5/2019, **V** đã ban hành Thông báo số 5534/TB-VPĐKĐĐ-KHTC về việc hồ sơ chưa đủ điều kiện và trả lại hồ sơ của ông là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về căn cứ pháp lý ban hành Thông báo:

Căn cứ Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và các 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, quy định như sau:

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở TN&MT các giấy tờ sau đây:

a) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

b) Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, giấy phép xây dựng (nếu có);

c) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án phát triển nhà ở (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

d) Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng để bán (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ); trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, căn hộ.

đ) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

2. Trong thời gian không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở TN&MT có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án.

Sau khi hoàn thành kiểm tra, Sở TN&MT có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà đất đã kiểm tra cho Văn phòng Đ để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất;

b) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng;

4. Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

b) Gửi số liệu địa chính ...

5. Trường hợp chủ đầu tư dự án có vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, về nhà ở thì Sở TN&MT báo cáo UBND cấp tỉnh để xử lý theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở đó, ngày 29/01/2016, UBND thành phố H có Văn bản số 514/UBND-TNMT chỉ đạo xử lý tồn tại cấp giấy chứng nhận, có nội dung:

Giao Sở TN&MT chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế thành phố H xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần N2 và Công ty TNHH H theo chỉ đạo của Thành phố.

Yêu cầu Công ty Cổ phần N2 liên hệ với Sở T4 để ký phụ lục hợp đồng thuê đất theo Điều 2 Quyết định số 2570/QĐ-UBND ngày 14/5/2014, liên hệ với Sở X để làm thủ tục cấp phép xây dựng, điều chỉnh công năng sử dụng tầng hầm 1 tòa nhà CT-1 theo đề nghị của Sở T4.

Tại Văn bản số 7857/CP-KT ngày 14/9/2020, UBND thành phố H đã giao cho C thuế Thành phố xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất liên quan đến nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư.

Tại văn bản trả lời cho Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện cho Công ty TNHH H là Chủ đầu tư Dự án cho biết, về hồ sơ dự án, phía Công ty đã nộp cho Văn phòng Đ nên cho đến nay 300 căn hộ tại dự án đã được cấp giấy chứng nhận ở Tòa nhà CT-01. Về tiền thuế sử dụng đất nộp bổ sung do điều chỉnh dự án, Công ty sẽ căn cứ vào kết quả định giá của đơn vị tư vấn thẩm định độc lập để thực hiện. Cho đến nay Công ty chưa nhận được chỉ đạo của UBND thành phố H.

Như vậy, để có cơ sở cấp GCN cho người mua nhà tại dự án, Chủ đầu tư phải có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ pháp lý dự án về VPĐKĐĐ Hà Nội để được kiểm tra, thẩm định trước khi cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Nguyễn Vũ T nộp hồ sơ cho đến nay, VPĐKĐĐ H chưa nhận được hồ sơ pháp lý của Tòa B tại Dự án khu Chung cư H, số E M, quận H, thành phố Hà Nội. Vì thế, việc cấp giấy chứng nhận tại Tòa B Dự án khu C, số E M, quận H,

thành phố Hà Nội nói chung và căn hộ 1708 của ông Nguyễn Vũ T tại Tòa B dự án trên là chưa có cơ sở để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Do đó, Sở TN&MT thành phố T4 đã ban hành Văn bản số 4033/STNMT ngày 10/5/2019 có nội dung, đề nghị VPĐKĐĐ Hà Nội tạm dừng tiếp nhận hồ sơ cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở cho người mua nhà ở tại dự án trên là đúng quy định. Vì vậy, việc cấp GCN cho người mua nhà là ông Nguyễn Vũ T, bà Bùi Thị Thanh B là chưa có cơ sở để thực hiện nên VPĐKĐĐ Hà Nội đã ban hành Thông báo số 5534/TB-VPĐKĐĐ-KHTC ngày 15/5/2019 trả lời ông T với lý do hồ sơ chưa đủ điều kiện là có cơ sở.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vũ T là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Hữu T3 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Vũ T, bà Bùi Thị Thanh B không xuất trình thêm được tài liệu, chứng cứ mới có ý nghĩa chứng minh cho nội dung kháng cáo nên kháng cáo của ông Bùi Hữu T3 không được chấp nhận, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

[1] Bác kháng cáo của ông Bùi Hữu T3 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Vũ T, bà Bùi Thị Thanh B. Giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 190/2023/HC-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

[2] Về án phí: Ông Bùi Hữu T3 phải chịu 300.000đồng án phí hành chính phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000đồng ông T3 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0022803 ngày 07/11/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Ông Bùi Hữu T3 đã nộp đủ tiền án phí hành chính phúc thẩm.

[3] Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án, PHCTP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Quang Minh