

Bản án số: **06/ 2017/DSPT**

Ngày **09/01/2017**

V/v: **“Tranh chấp hợp đồng
Mua bán nhà ”**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thúy

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh;
Bà Đặng Thị Sâm

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Phạm Thái An

Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội: Bà Ngô Phương Liên - KSV

Ngày 09 tháng 01 năm 2017, tại Trụ sở TAND thành phố Hà Nội, mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” thụ lý số 212/TLPT- DS ngày 30 tháng 11 năm 2016, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2017/QĐXX- PT ngày 03 tháng 01 năm 2017, do Bản án sơ thẩm số 13/2016/DSST ngày 29+30/9/2016 của Tòa án nhân dân quận L bị kháng cáo; giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Phạm Văn L, SN 1949

Địa chỉ: P105 nhà số 7, tổ 19B, Phường L, Quận Đ, Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L:

Luật sư : Nguyễn Mạnh Tuấn và Luật sư Đào Quang Vinh - Công ty Luật TNHH Minh Gia - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội

Bị đơn:

Công ty CP phát triển đô Thị L

Địa chỉ: Nhà N0 9 B1, khu đô thị mới V, phường V, quận G, Hà Nội;

Đại diện theo Pháp luật: Ông Nguyễn Văn K - Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, Phó Giám đốc

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn L- Là nguyên đơn

NHẬN THẤY

Vụ án có nội dung như sau:

Ngày 21/12/2006 ông Phạm Văn L có đơn khởi kiện với nội dung:

Ông Phạm Văn L và Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng (nay là Công ty CP phát triển đô Thị L) ký hợp đồng mua bán nhà số 07 ngày 01/2/1996 về việc mua bán căn hộ (nhà xây thô) số 08 nhà ở 1 tầng tại Khu TT Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng tại Xã N, huyện L, Hà Nội với tổng diện tích sàn 56,2 m²; trong đó: diện tích ở 28,4 m², phụ 17 m², trên lô đất DT 57,6 m²; giá trị hợp đồng 93.350.000 đồng; phương thức thanh toán làm 2 lần: Lần 1:

Ngay sau ký hợp đồng bên mua phải ứng trước 50.000.000 đồng, Lần 2: Thanh toán nốt 43.350.000 đồng sau khi nghiệm thu bàn giao; thời hạn thực hiện hợp đồng là 3 tháng kể từ ngày khởi công. Ông L đã nộp 50.000.000 đồng theo đúng hợp đồng và Công ty đã cấp phiếu thu (phiếu thu số 07 ngày 03/2/1996), hợp đồng và thiết kế nhà cho ông. Tuy nhiên, Công ty không xây nhà và giao nhà cho ông theo đúng hợp đồng. Đến năm 2004, Công ty xây 07 căn hộ liền kề trên vị trí đất khác nói là để giao cho các ông (ngoài ông ra còn mấy người khác cũng ký hợp đồng mua nhà với Công ty như ông). Do nhà xây đúng với diện tích và thiết kế theo hợp đồng ông ký nên dù không đúng vị trí nhưng ông cũng không có ý kiến gì. Ông yêu cầu bàn giao nhà thì ông Nguyễn Công Khanh - Giám đốc Công ty nói với ông là do Công ty đang cổ phần hóa nên bảo ông đến khi nào cổ phần hóa xong sẽ giải quyết yêu cầu của ông. Đợi đến 2006 không thấy Công ty có ý kiến gì nên ông đến Công ty hỏi. Ông Cường giám đốc mới của Công ty nói chưa giao nhà được do chưa hoàn tất thủ tục. Ông đã yêu cầu Công ty bàn giao nhà nhiều lần nhưng không được giải quyết. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty CP phát triển đô Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 07: Bàn giao nhà cho ông và yêu cầu Công ty CP phát triển đô Thị L phải bồi thường thiệt hại cho ông do việc bàn giao nhà chậm. Tiền bồi thường là số tiền ông phải bỏ ra thuê nhà ở từ năm 2004 đến nay là 549.000.000 đồng.

Bị đơn là Công ty CP phát triển đô Thị L khai:

Năm 2004, Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng L được cổ phần hóa thành Công ty CP phát triển đô Thị L. Khi bàn giao vốn và tài sản từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần trong các biên bản bàn giao không thể hiện Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng L đã ký hợp đồng mua bán nhà số 07 với ông L; không bàn giao phần công nợ liên quan đến hợp đồng này. Số tiền thu được từ tiền tạm ứng bán nhà cho ông L thì đã được đưa vào hạch toán để sản xuất của năm 1996-1997 của Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng L và thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước. Nhà nước không tham gia giữ cổ phần trong công ty mới thì không còn ràng buộc trách nhiệm giữa doanh nghiệp nhà nước và công ty cổ phần. Do đó Công ty CP phát triển đô Thị L không có cơ sở để chịu trách nhiệm với ông L về hợp đồng này. Diện tích đất ghi trong hợp đồng bán nhà cho ông L hiện nằm trong phần diện tích thuê của nhà nước - hợp đồng thuê ký từ năm 2000 nhưng có hiệu lực từ 1996 chỉ để xây trụ sở, kho bãi, không được phép xây nhà để bán. Công ty không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L vì hợp đồng đã ký kết không có giá trị.

Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận L trên cơ sở nhận định:

Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà số 07 ngày 01/2/1996 nằm trên diện tích đất Công ty được giao theo Quyết định 168 ngày 28/01/1991 của UBND Tp Hà Nội, mục đích để xây trụ sở làm việc, kho vật tư, xưởng sửa chữa, kho bãi và một phần nhà ở CBCNV nên Công ty không được quyền bán nhà cho người không phải CBCNV của Công ty. Ông L không phải là CBCNV của Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng nên hợp đồng mua bán nhà giữa ông L và Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng là vô hiệu. Với nhận định như trên nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc tiếp

tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số 07 ngày 01/2/1996; không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc bàn giao nhà chậm của ông L.

Ông L kháng cáo toàn bộ bản án, ông cho rằng: Theo Quyết định giao đất số 168 thì Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng được quyền xây nhà ở cho CBCNV chứ không nói là chỉ xây cho CBCNV của Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng; thực tế Công ty đã bán 38 căn hộ cho cả những người là CBCNV của Công ty và người ngoài Công ty (Theo ông L có 5 người ngoài công ty) và đều đã được cấp GCN quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Ông mua nhà với Công ty là mua theo suất ngoại giao. Ông khẳng định Hợp đồng mua bán hoàn toàn có giá trị pháp lý, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc chậm bàn giao nhà của Công ty gây ra.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Phạm Văn L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; phía bị đơn đề nghị Tòa án xác định Hợp đồng mua bán nhà số 07 ngày 01/2/1996 giữa ông L và Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng là vô hiệu do diện tích đất để xây nhà theo hợp đồng không được phép xây nhà ở cho cán bộ công nhân viên, chỉ để làm trụ sở; đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, phía Công ty CP phát triển đô Thị L chịu trách nhiệm về việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Bắc L giải quyết sơ thẩm lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các qui định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi nghị án. Các đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của đương sự, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận L giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

Công ty CP phát triển đô Thị L được cổ phần hóa từ Công ty Vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng L (tiền thân là công ty Vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng) nên căn cứ quy định tại Điều 7 Nghị định 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ thì Công ty CP phát triển đô Thị L có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của công ty trước khi cổ phần hóa là Công ty vận tải vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng L. Do đó, Công ty CP phát triển đô

Thị L phải có trách nhiệm đối với hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng và ông L như bản án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Xét về hợp đồng mua bán nhà số 07 ngày 01/2/1996 giữa ông Phạm Văn L và Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng:

Xét thấy, việc giao kết hợp đồng giữa 2 bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự; đối tượng hợp đồng là nhà đất được xây dựng trong phạm vi diện tích đất Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng được UBND Thành phố Hà Nội giao theo Quyết định 168. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng với ông L, phía Công ty chưa được phê duyệt thiết kế xây dựng dẫn tới việc diện tích nhà theo giao kết trong hợp đồng số 07 không phù hợp với thiết kế xây dựng được duyệt sau này. Ông L xuất trình băng ghi âm lời nói của ông Khanh giám đốc Công ty thể hiện việc Công ty đổi diện tích nhà đất về vị trí mới, tuy nhiên băng ghi âm này không được thu thập theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được coi là chứng cứ của vụ án. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh, thu thập ý kiến của ông Khanh theo đúng tố tụng để có căn cứ giải quyết vụ án. Nếu xác định băng ghi âm này đúng là ý kiến của Công ty thì cần coi đó là sự thỏa thuận mới về đối tượng hợp đồng và cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng mua nhà của ông L; nếu không có xác định là ý kiến của Công ty mà xác định hợp đồng vô hiệu do vị trí đất xây nhà theo hợp đồng số 07 là vị trí không được phép xây nhà ở và phía Công ty không có sự thông báo, thỏa thuận lại với người mua nhà là ông L về việc thay đổi đối tượng hợp đồng thì cần xác định lỗi hoàn toàn thuộc về phía Công ty, và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Về quyền tham gia giao kết hợp đồng: Ông L không phải là cán bộ công nhân viên Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng và việc Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng có được quyền ký hợp đồng bán nhà cho người ngoài Công ty không thì chưa có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Công ty CP phát triển đô Thị L có ý kiến xác định Hợp đồng số 07 vô hiệu chỉ với lý do vị trí đất để xây nhà bán cho ông L không được phép xây nhà để bán, không phải lý do ông L không phải CBCNV Công ty. Do vậy, bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc ông L không phải là CBCNV của Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng để xác định hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông L là chưa có căn cứ thuyết phục.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Công ty CP phát triển đô Thị L đưa ra đề nghị hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, phía Công ty chịu hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo pháp luật. Xét thấy, đây là yêu cầu mới của Công ty CP phát triển đô Thị L cần được xem xét nhưng không thể giải quyết ngay tại cấp phúc thẩm được vì vi phạm nguyên tắc 2 cấp xét xử.

Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án quận L xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung theo nhận định trên.

Về án phí DSST: Tiền tạm ứng án phí DSST của ông L được quyết định khi vụ án được giải quyết sơ thẩm lại.

Về án phí DSPT: Do ông L được chấp nhận yêu cầu kháng cáo, bản án sơ thẩm bị hủy nên ông L không phải chịu án phí phúc thẩm, ông được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật TTDS 2015

QUYẾT ĐỊNH

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 13/2016/DSST ngày 29+ 30/9/2016 của Tòa án nhân dân quận L, Hà Nội.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận L để xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Về án phí DSPT: Hoàn trả ông Phạm Văn L 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo BL số 03951 ngày 14/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận L, Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có Hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhân:

- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND Q. Bắc L;*
- *Chi cục THADS Q. Bắc L;*
- *Các đương sự;*
- *VP TA;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy