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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 24/2023/DS-GĐT
Ngày 22 tháng 4 năm 2023
Tranh chấp về quyền dân sự và
tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Thành Quang - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: Ông Vũ Minh Tuấn - Thẩm phán cao cấp;

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Hồng Vinh - Thẩm tra viên Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "Tranh chấp về quyền dân sự và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 8, T, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh;

Chỗ ở hiện nay: Biệt thự B, Khu biệt thự F, đồi Cột 3 đến Cột 8, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần tập đoàn F

Địa chỉ: Tầng 29, Tòa nhà B, số 265 đường C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Hồng Nh, sinh năm 1986; địa chỉ: Công ty Luật TNHH S, tầng 3, khu văn phòng Tòa nhà F, đường L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: Số 2 B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Trường T- Phó trưởng phòng Phòng quản lý đô thị thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2021).

- Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1974; bà Nguyễn Thị Hòa H, sinh năm 1976;

Hộ khẩu thường trú: Tổ X, khu 8, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Chỗ ở hiện nay: Biệt thự B, khu biệt thự F, đồi Cột 3 đến Cột 8, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ngày 06/01/2018, ông Nguyễn Văn Th và Công ty cổ phần tập đoàn F (viết tắt là Công ty F) ký Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG-FLC, nội dung thể hiện ông Th mua căn biệt thự số B thuộc dự án Quần thể sân Golf, trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F (viết tắt là Hợp đồng) của Công ty F.

Tại Điều 2 của Hợp đồng, hai bên thỏa thuận đặc điểm của nhà ở mua bán: Bên bán đồng ý bán và bên mua đồng ý mua nhà ở với các đặc điểm chính được mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp đồng. Tại khoản 18.6.1 Điều 18 của Hợp đồng, các bên thống nhất việc sửa đổi, bổ sung Phụ lục 01 của Hợp đồng phải có sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng.

Tại Phụ lục 01 mô tả nhà ở, danh mục vật liệu và trang thiết bị dự kiến và sơ đồ mặt bằng vị trí nhà ở, đất ở có đính kèm bản vẽ mặt bằng định vị Biệt thự B. Theo đó, hướng Nam của căn biệt thự B là đất cây xanh, không xây dựng công trình kiến trúc hoặc xây dựng nhà ở.

Tuy nhiên gần đây, Công ty F phát hành Catalog tổng quan mặt bằng dự án F GOLF club and Luxury resort, quảng cáo, chào bán các căn biệt thự mới. Trong đó có quảng cáo, chào bán Biệt thự số B1 có diện tích 458,9m^2 sẽ được xây dựng tại vị trí khu đất cây xanh phía Nam của căn biệt thự B. Việc làm này của Công ty F sẽ làm thay đổi mặt bằng vị trí nhà ở, đất ở thể hiện trên bản vẽ đã được quy định tại Điều 3 của Phụ lục 01 ban hành kèm theo Hợp đồng đã ký kết, vi phạm thỏa thuận tại điểm 18.6.1 Điều 18 của Hợp đồng, làm thay đổi cảnh quan, môi trường, giảm giá trị sử dụng của căn nhà đã bán cho ông Th vào năm 2018, ảnh hưởng tiêu cực đến cuộc sống hiện tại của gia đình ông Th.

Do đó, ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền dân sự của chủ sở hữu căn biệt thự (ông Th), đó là quyền được hưởng thụ, sử dụng tiện ích của phần đất cây xanh (phía Nam mặt tiền nhà ông Th) phục vụ cho Khu biệt thự; yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi rao bán nhà sẽ xây dựng (biệt thự B1) trên đất cây xanh đến khi có thỏa thuận cụ thể về việc

thay đổi Phụ lục 01 của Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG ký ngày 06/01/2018.

Bị đơn Công ty Cổ phần tập đoàn F (do người đại diện hợp pháp) trình bày:

Công ty F xác nhận việc ký Hợp đồng số BT6B-12B/2018/HALONG ngày 06/01/2018 như ông Th trình bày. Tuy nhiên Công ty F không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Th với lý do:

Công ty F đã thực hiện đúng quy định tại Hợp đồng, không vi phạm bất cứ hành vi nào đã được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng.

Tại Phụ lục 01, Công ty F cam kết bán căn biệt thự B theo mô tả định dạng, diện tích và vị trí nhưng không bao gồm việc cam kết bán căn biệt thự B có kèm theo cảnh quan trước mặt. Do đó, ngoại trừ việc làm thay đổi diện tích xây dựng/sử dụng địa chỉ của căn biệt thự B thì việc thay đổi cảnh quan xung quanh không phải là yếu tố làm thay đổi mặt bằng vị trí của căn biệt thự B và không phải căn cứ để hai bên phải thỏa thuận/sửa đổi lại Phụ lục 01.

Thực tế, Công ty F đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng và đã bàn giao nhà cho ông Th theo đúng thỏa thuận, đúng diện tích, vị trí lô đất cùng các vật liệu, trang thiết bị kèm theo phù hợp với cam kết tại Hợp đồng, ông Th đã nhận bàn giao, sử dụng căn biệt thự B đúng với vị trí lô đất 12B của khu đất BT6B với diện tích 636m^2 như đã ghi nhận tại Phụ lục 01 cùng bản vẽ mặt bằng định vị của căn biệt thự B được đính kèm theo Phụ lục 01. Vì vậy, Công ty F có căn cứ khẳng định đã thực hiện đúng quy định tại Hợp đồng và Phụ lục 01 nên không phát sinh nghĩa vụ phải thỏa thuận với ông Th về việc sửa đổi Phụ lục 01. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Th cho rằng Công ty F vi phạm Điều 18.6.1 Hợp đồng là không có căn cứ.

Công ty F mong muốn được hòa giải theo phương án đàm phán để nguyên đơn chọn mua 01 căn ở khu vực khác với giá ưu đãi hoặc đàm phán mua căn B1 theo giá thỏa thuận của hai bên.

Hiện tại ông Th và Công ty F không phát sinh giao dịch nào liên quan đến căn B1 nên không có bất kỳ mối liên hệ ràng buộc pháp lý để ông Th có quyền yêu cầu dừng việc rao bán đối với căn biệt thự này.

Căn cứ vào Điều 2 và Phụ lục Hợp đồng BT6B-12B, Công ty F khẳng định chỉ bán cho ông Th căn B theo mô tả chi tiết về loại nhà ở, ký hiệu, diện tích, địa chỉ và mô tả định vị vị trí cũng như các bản vẽ đính kèm Phụ lục 01 mà không bao gồm việc cam kết về cảnh quan gồm: đất cây xanh hay đất không xây dựng công trình/kiến trúc/nhà ở trước mặt. Do đó ông Th đã hiểu không đúng về nội dung của Phu lục 01. Ông Th cho rằng tại Phụ lục 01 và bản vẽ mặt bằng định vị căn B thì căn biệt thự Công ty F bán cho ông Th bao gồm cả cảnh quan đất cây xanh không xây dựng công trình ở tại hướng Nam của căn B là không đúng bản chất nội dung Phụ lục 01. Nếu ông Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và hiểu sai như trên thì Công ty F cho rằng ông Th đã có sự nhầm lẫn về đối tượng hợp đồng, đề nghị Tòa tuyên bố Hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn theo Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (do người đại diện) trình bày:

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố H được UBND thành phố H phê duyệt tại Quyết định số 2035/QĐ-UBND ngày 08/7/2016, lô 47-BT6B là đất cây xanh.

Theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, khu nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố H, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 421/QĐ -UBND ngày 25/01/2017 thì lô 47-BT6B là đất cây xanh.

Theo điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, khu nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố H, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định 6568/QĐ-UBND ngày 10/10/2018, lô 47-BT6B là đất ở (để xây dựng nhà ở dạng biệt thự).

Trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản 5925/UBND-QH1 ngày 14/8/2017, chỉ đạo của thường trực Tỉnh ủy tại thông báo số 1129-TB/TU ngày 21/9/2018, chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 7297/UBND-QH2 ngày 04/10/2018, chủ trương đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 2652/QĐ-UBND ngày 18/8/2016, quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và đồ án quy hoạch do Công ty cổ phần tập đoàn F tổ chức lập, UBND thành phố H đã phê duyệt "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng tại khu vực đồi từ cột 3 đến cột 8, thành phố H" tại Quyết định số 6568/QĐ-UBND ngày 10/10/2018, với nội dung điều chỉnh chính: Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, cây xanh, cảnh quan, đường giao thông..) để phù hợp với điều kiện thực tế địa hình khu vực, đảm bảo an toàn trong công tác thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và khu dân cư lân cận và bổ sung các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ, nhà văn hóa, trạm y tế) để đáp ứng quy mô dân số khu vực dự án, vẫn đảm bảo mục tiêu dự án đã được xác định trong các thủ tục đã triển khai. Việc điều chỉnh vẫn đảm bảo mục tiêu, tính chất dự án là xây dựng quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp đạt đẳng cấp quốc tế, phù hợp với điều kiện địa hình, góp phần phát triển sản phẩm du lịch cho thành phố H.

Việc thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án phù hợp với "điều chỉnh quy hoạch chung thành phố H đến năm 2040 tầm nhìn đến 2050" tại Quyết định số 702/QĐ-TTg ngày 07/6/2019 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu 1 tại các phường H, T, B, H1, H2 và một phần diện tích thuộc các phường T, Tr, Th, L và Y, thành phố H được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 28/8/2020.

Như vậy, từ năm 2018, lô 47-BT6B đã được điều chỉnh quy hoạch là đất ở (để xây dựng nhà biệt thự) nên Công ty cổ phần tập đoàn F có đủ cơ sở pháp lý

để triển khai xây dựng công trình trên ô đất số 47 lô BT6B theo quy hoạch và chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp. Theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 thì điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Đến nay, Công ty F chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô 47-BT6B và Sở Xây dựng chưa có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà đối với lô 47-BT6B. Do đó, theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Công ty F chưa được phép bán nhà hình thành trong tương lai tại lô 47-BT6B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 22/10/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th.

Công nhận quyền dân sự của ông Nguyễn Văn Th, đó là quyền được hưởng thụ, sử dụng những tiện ích của phần đất cây xanh (phía Nam mặt tiền nhà ông Th) phục vụ cho Khu biệt thự.

Buộc Công ty cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi rao bán nhà sẽ xây dựng (biệt thự B1) trên đất cây xanh đến khi có thỏa thuận cụ thể về việc thay đổi Phụ lục 01 của Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG-FLC đã ký kết ngày 06/01/2018.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty F kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2022/DS-PT ngày 24/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh quyết định:

Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện (theo đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện) của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th.

Công nhận quyền dân sự của ông Nguyễn Văn Th, đó là quyền được hưởng thụ, sử dụng những tiện ích của phần đất cây xanh (phía Nam mặt tiền nhà ông Th) phục vụ cho Khu biệt thự.

Buộc Công ty cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi rao bán nhà sẽ xây dựng (biệt thự B1) trên đất cây xanh đến khi có thỏa thuận cụ thể về việc thay đổi Phụ lục 01 của hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG-FLC đã ký kết ngày 06/01/2018.

Ngày 22/9/2022, Công ty Cổ phần tập đoàn F có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 66/2022/KN-DS ngày 30/11/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2022/DS-PT ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 22/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ngày 06/01/2018, ông Nguyễn Văn Th và Công ty cổ phần tập đoàn F ký Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG-FLC, nội dung thể hiện Công ty F bán cho ông Th căn biệt thự số B thuộc dự án Quần thể sân Golf, trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F (viết tắt là Hợp đồng).

[2] Tại Điều 2 của Hợp đồng, hai bên thỏa thuận đặc điểm chính của nhà ở mua bán được mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp đồng. Tại điểm 18.6.1 Điều 18 Hợp đồng, các bên thống nhất việc sửa đổi Phụ lục 01 phải có sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng. Theo Điều 3 Phụ lục 01 mô tả và sơ đồ mặt bằng vị trí nhà ở ban hành kèm theo Hợp đồng ký giữa ông Th và Công ty F thể hiện phía nam căn biệt thự B các bên mua bán là đất cây xanh, không phải là đất xây dựng công trình kiến trúc hoặc nhà ở.

[3] Do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh điều chỉnh quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng phần diện tích đất phía nam căn biệt thự B từ đất cây xanh thành đất ở, Công ty F phát hành Catalog tổng quan mặt bằng dự án F GOLF club and Luxury resort, quảng cáo, chào bán các căn biệt thự mới. Trong đó có quảng cáo, chào bán biệt thự số B1 có diện tích 458,9m^2 sẽ được xây dựng tại vị trí khu đất cây xanh phía nam của căn biệt thự B. Ông Th cho rằng việc làm này của Công ty F sẽ làm thay đổi mặt bằng vị trí nhà ở, đất ở thể hiện trên bản vẽ đã được quy định tại Điều 3 của Phụ lục 01 ban hành kèm theo Hợp đồng đã ký kết, vi phạm thỏa thuận tại điểm 18.6.1 Điều 18 của Hợp đồng, làm thay đổi cảnh quan, môi trường, giảm giá trị sử dụng của căn nhà đã bán cho ông Th vào năm 2018 nên khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền dân sự của chủ sở hữu căn biệt thự (ông Th), đó là quyền được hưởng thụ, sử dụng

tiện ích của phần đất cây xanh (phía nam mặt tiền nhà ông Th) phục vụ cho khu biệt thự; yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi rao bán nhà sẽ xây dựng (biệt thự B1) trên đất cây xanh đến khi có thỏa thuận cụ thể về việc thay đổi Phụ lục 01 của Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG ký ngày 06/01/2018.

[4] Việc thay đổi mục đích sử dụng của khu đất phía nam mặt tiền nhà ông Th từ đất cây xanh thành đất ở (sau khi điều chỉnh quy hoạch lần 2 được xác định là biệt thự B1) là trên cơ sở Quyết định số 6568/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, khu nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố H. Theo đó, lô 47-BT6B từ quy hoạch là đất cây xanh được thay đổi quy hoạch thành đất ở. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét việc lập đồ án quy hoạch của Công ty F và Quyết định số 6568/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố H nêu trên có đúng quy định của Luật Quy hoạch năm 2009 và các văn bản pháp luật có liên quan hay không nhưng đã công nhận quyền dân sự của ông Th được hưởng thụ, sử dụng những tiện ích của phần đất cây xanh (phía nam mặt tiền nhà ông Th) phục vụ cho Khu biệt thự là chưa đủ cơ sở vững chắc.

[5] Mặt khác, các quyền ông Th yêu cầu Tòa án công nhận liên quan đến quyết định hành chính cá biệt. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ yêu cầu của ông Th đối với Quyết định số 6568/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố H để hướng dẫn ông Th khởi kiện vụ án hành chính hoặc xem xét quyết định cá biệt trong vụ án dân sự theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là giải quyết chưa toàn diện vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá việc điều chỉnh quy hoạch (lần 2) của UBND thành phố H theo Quyết định số 6568/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 có đúng không nhưng đã buộc Công ty cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi rao bán nhà sẽ xây dựng (biệt thự B1) trên đất cây xanh đến khi có thỏa thuận cụ thể về việc thay đổi Phụ lục 01 của Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG ký ngày 06/01/2018 là không đủ căn cứ.

[6] Trường hợp Quyết định số 6568/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố H đúng quy định pháp luật thì việc thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG phải được các bên liên quan thực hiện theo Điều 420 Bộ luật Dân sự năm 2015; khi giải quyết tranh chấp, Tòa án phải căn cứ vào quy định này để xác định phạm vi quyền dân sự của các chủ thể trong tranh chấp hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử "buộc Công ty cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi rao bán nhà sẽ xây dựng (biệt thự B1) trên đất cây xanh đến khi có thỏa thuận cụ thể về việc thay đổi Phụ lục 01 của Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG ký ngày 06/01/2018 là chưa có cơ sở vững chắc. Do đó, cần hủy bản án dân sự sơ

thẩm, bản án dân sự phúc thẩm để giải quyết lại vụ án. Trường hợp cần xem xét quyết định cá biệt trong vụ án dân sự, Tòa án phải xác định thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2022/DS-PT ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 22/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh về vụ án "Tranh chấp về quyền dân sự và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th với bị đơn là Công ty cổ phần tập đoàn F; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị Hòa H.

3 Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Quảng Ninh
- TAND TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục THADS TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P. HCTP, P. GĐKT II; P. LTHS; HSGĐT.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Chu Thành Quang