TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc L - Tự do - HA phúc

Bản án số: 40/2022/DS-PT
Ngày: 24/8/2022
"V/v 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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**
Các Thẩm phán: bà **Nguyễn Thúy Hằng**
ông **Nguyễn Hồng Ánh**

- Thư ký phiên tòa: ông **Lê Xuân Duy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà **Nguyễn Thị Thu Hòa** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 về "*Tranh chấp về quyền dân sự và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn T** - sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 8, Tân L 4, phường Cẩm Thủy, TP. Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

Chỗ ở hiện nay: Biệt thự BT6B - 12B, khu biệt thự F Hạ Long, tại đồi Cột 3 đến cột 8, TP.Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần tập đoàn F.

Trụ sở: Tầng 29, tòa nhà BB, số 265 đường CG, phường Dịch Vọng, quận CG, thành phố Hà Nội.

+ Đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Bùi Hải H - Tổng giám đốc Công ty Cổ phần tập đoàn F.

+ Đại diện theo ủy quyền bị đơn: Công ty Luật TNHH SmiC.

Địa chỉ: Tầng 3, khu văn phòng Tòa nhà F Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền ngày 22 tháng 02 năm 2021).

+ Người đại diện theo ủy quyền của công ty Luật TNHH SmiC: Bà Trần Thị HÔ N - Nhân viên công ty Luật TNHH SmiC (Văn bản uỷ quyền ngày 16 tháng 3 năm 2021). Địa chỉ: số 42/39 đường 19/5, phường Trần Tế Xương, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ **Uỷ ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**.

Địa chỉ: Số 2, Bến Đoan, phường HÔ Gai, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Trường Thành - Phó trưởng phòng quản lý đô thị thành phố Hạ Long (Văn bản uỷ quyền ngày 18 tháng 3 năm 2021). Có mặt.

+ Ông **Nguyễn Đức HÔ** - sinh năm 1974 và bà **Nguyễn Thị Hòa HA** - sinh năm 1976.

Hộ khẩu thường trú: tổ 3, khu 8, phường HÔ Hà, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Chỗ ở hiện nay: Biệt thự BT6B-14, khu biệt thự F Hạ Long, tại đồi Cột 3 đến cột 8, TP.Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Đều vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và đơn xin thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, tại bản tự khai, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thế Khá trình bày:

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

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. Ở khoản 18.6.1 Điều 18 của hợp đồng, các bên mua bán nhà đã 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 BT6B-12B. Theo đó, hướng Nam của căn biệt thự BT6B-12B là đất cây xanh, không xây dựng công trình kiến trúc hoặc xây dựng nhà ở.

Thời gian gần đây, công ty F phát hành Catalog tổng quan mặt bằng dự án F Hạ Long Bay GOLF club and Luxury resort, quảng cáo, chào bán các căn biệt thự mới. Trong đó, có quảng cáo, chào bán biệt thự số BT6B- 47 có diện tích 458,9m^2 sẽ được xây dựng tại vị trí khu đất cây xanh phía Nam của căn biệt thự BT6B-12B.

Việc làm của Công ty F quảng cáo, bán và xây nhà trên đất cây xanh 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 Nguyễn Văn T vào năm 2018, ảnh hưởng tiêu cực đến cuộc sống hiện tại của gia đình ông Nguyễn Văn T.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà, ông Nguyễn Văn T và đại diện theo ủy quyền của ông T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh:

1. Buộc Công ty Cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi vi phạm hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG, dừng toàn bộ việc rao bán nhà xây dựng biệt thự BT6B-47 trên đất cây xanh khi chưa có thỏa thuận cụ thể về việc thay đổi phụ lục 01 của hợp đồng đã ký kết.

2. Buộc Công ty Cổ phần tập đoàn F bồi thường các thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra (nếu có).

Ngày 17/8/2021 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn đề nghị thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, nội dung: Ngoài những vi phạm của công ty F đã nêu trong đơn khởi kiện, ông T bổ sung thêm những vi phạm khác nữa của công ty F để Tòa án xem xét:

- Thứ nhất, ông T và những cư dân đã mua biệt thự của Công ty F đều có quyền dân sự: "*Sử dụng, hưởng thụ tiện ích của phần đất cây xanh phục vụ cho Khu biệt thự*". Vì những lý do sau:

Tại mục 4 của Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch năm 2017 của UBND thành phố Hạ Long quy định về Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật như sau: "Bố trí trồng cây xanh phối hợp với từng khu chức năng để chống nóng, ồn, chống bụi, không ảnh hưởng đến môi trường sống khu vực". Theo sơ đồ kèm theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch năm 2017 nêu trên, thì đất cây xanh trước mặt hướng Nam nhà ông T thuộc "Hệ thống hạ tầng kỹ thuật" phục vụ cho "Khu biệt thự". Như vậy, theo Quy hoạch này thì đất cây xanh này là hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm bảo vệ môi trường cho khu biệt thự. Tại Điều 3 của Phụ lục 5 kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG-F ngày 06/01/2018 quy định: "...hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu biệt thự, các công trình, hạng mục khác thuộc về Khu vực chung".

Tại Điều 5 của Phụ lục 5 trên quy định về quyền của cư dân: "Cư dân được quyền sử dụng Khu vực chung theo quy định của hợp đồng mua bán, bản nội quy, pháp luật và chủ đầu tư". Vì vậy, tất cả những người dân mua nhà ở tại khu vực này (khu biệt thự) đều được quyền sử dụng, hưởng thụ không gian, cảnh quan, giá trị vật chất, tinh thần, môi trường sống,...gọi chung là tiện ích của khu vực chung - do khu đất trồng cây xanh mang lại.

Tuy nhiên F đã tự ý tước đi cái quyền dân sự bằng cách tự ý thay đổi quy hoạch biến đất cây xanh thành đất xây dựng nhà ở rồi quảng cáo rao bán mà không thỏa thuận với ông T theo quy định tại điểm 18.6.1 Điều 18 của hợp đồng đã ký kết nên không được sự đồng ý của những người có quyền (Việc vi phạm điểm 18.6.1 Điều 18 của hợp đồng đã làm mất đi quyền được hưởng thụ, sử dụng tiện ích của khu đất cây xanh của ông T).

- Thứ hai, Công ty F khi L đồ án điều chỉnh quy hoạch và L tờ trình đề nghị phê duyệt điều chỉnh quy hoạch (lần 2) chuyển đất cây xanh hướng Nam phía trước mặt nhà ông T thành đất ở đã không tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực điều chỉnh quy hoạch có ảnh hưởng trực tiếp (trong đó có ông T và những người dân sống ở khu vực đó, những người đang được hưởng quyền sử dụng tiện ích từ khu đất cây xanh) là trái quy định của Luật quy hoạch đô thị 2009.

Công ty F L đồ án điều chỉnh quy hoạch chuyển đổi đất cây xanh thành đất ở là vừa vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết, vừa vi phạm pháp luật trong việc L đồ án điều chỉnh quy hoạch đã xâm phạm đến quyền dân sự của ông T cũng như các gia đình khác sống xung quanh khu đất cây xanh khiến ông T cũng như các gia đình đó mất đi quyền được hưởng lợi từ những tiện ích do đất cây xanh mang lại, trong đó đặc biệt ảnh hưởng đến gia đình ông T, gia đình có biệt thự trực tiếp nhìn ra hướng đất cây xanh, được trực tiếp hưởng những tiện ích của khu đất cây xanh mang lại.

Vì vậy ông T bổ sung thêm những vi phạm trên của F và xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền dân sự của chủ sở hữu căn biệt thự (ông T), đó là quyền được hưởng thụ, sử dụng tiện ích của phần đất cây xanh (phía Nam mặt tiền nhà ông T) phục vụ cho Khu biệt thự.

2. Yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi rao bán nhà sẽ xây dựng (biệt thự BT6B-47) 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 đã ký kết ngày 06/01/2018.

3. Đối với yêu cầu: Buộc Công ty Cổ phần tập đoàn F bồi thường các thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra (nếu có), ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết vì đến nay Công ty F chưa xây dựng nhà nên ông chưa có thiệt hại.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan điểm: Công ty F vừa vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết với nguyên đơn, vừa vi phạm pháp luật trong việc L đồ án điều chỉnh quy hoạch xâm phạm đến quyền dân sự của nguyên đơn, đại diện nguyên đơn giữ nguyên nội dung như trong đơn đề nghị thay đổi, sửa đổi đơn khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện theo đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày:***

Công ty F điều chỉnh quy hoạch đô thị chuyển đất cây xanh trước mặt nhà ông T thành đất ở mà chưa được sự đồng ý của ông T và những người dân có quyền là vi phạm quy định của Luật quy hoạch đô thị 2009 trong việc L đồ án điều chỉnh Quy hoạch đất cây xanh và vi phạm thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng làm xâm phạm đến quyền được hưởng thụ, sử dụng những tiện ích do đất cây xanh trước mặt nhà ông T mang lại, làm thay đổi cảnh quan, môi trường, giảm giá trị sử dụng của nhà ông T, vì vậy đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện theo đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện của ông T.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị HÔ N trình bày:***

Năm 2018, tập đoàn F và ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG-F (hợp đồng) cùng các phụ lục để thực hiện việc mua bán nhà ở có ký hiệu BT6B-12B tại dự án quần thể trung tâm tổ chức hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F Hạ Long tại khu đồi Cột 3 đến Cột 8, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Tập đoàn F không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do sau:

Tập đoàn F đã thực hiện đúng quy định tại Hợp đồng và không vi phạm bất cứ hành vi nào đã được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng.

Tại Phụ lục 01, tập đoàn F đã cam kết bán căn biệt thự BT6B-12B theo mô tả định dạng, diện tích và vị trí nhưng không bao gồm việc cam kết bán căn biệt thự BT6B-12B 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 BT6B-12B thì việc thay đổi cảnh quan xung quanh không phải là yếu tố làm thay đổi mặt bằng vị trí của căn biệt thự BT6B-12B và không phải căn cứ để hai bên phải thỏa thuận/sửa đổi lại Phụ lục 01.

Thực tế đến thời điểm hiện nay, Tập đoàn F đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng và đã bàn giao nhà cho ông T 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 T đã nhận bàn giao sử dụng căn biệt thự BT6B-12B 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 BT6B-12B được đính kèm theo Phụ lục 01. Vì vậy, Tập đoàn 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 T về việc sửa đổi phụ lục 01. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông T cho rằng Tập đoàn F vi phạm Điều 18.6.1 Hợp đồng BT6B-12B là không có căn cứ.

Về phía bị đơn mong muốn được hòa giải theo phương án đàm phán về việc để nguyên đơn chọn mua 01 căn ở khu vực khác với giá ưu đãi hoặc đàm phán mua căn BT6B-47 theo giá thỏa thuận của hai bên.

Hiện tại ông T và Tập đoàn F không phát sinh giao dịch nào liên quan đến căn BT6B-47 nên không có bất kỳ mối liên hệ ràng buộc pháp lý để ông T 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, Tập đoàn F khẳng định chỉ bán cho ông T căn BT6B-12B 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 T đã hiểu không đúng về nội dung của Phụ lục 01, theo đó ông T đang cho rằng tại Phụ lục 01 và bản vẽ mặt bằng định vị căn BT6B-12B thì căn biệt thự bán cho ông T bao gồm cả cảnh quan: đất cây xanh không xây dựng công trình ở tại hướng Nam của căn BT6B-12B, cách hiểu này là không đúng bản chất nội dung Phụ lục 01. Nếu ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và hiểu sai như trên thì F cho rằng ông T 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.

Tại phiên tòa, đại diện của bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp nếu nguyên đơn còn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện thì đề nghị Tòa tuyên bố Hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn theo Điều 407 Bộ luật dân sự 2015. Đối với đơn đề nghị thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn: Đại diện của bị đơn đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết đối với yêu cầu công nhận quyền dân sự của nguyên đơn vì yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, còn đối với việc rút yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận vì không vượt quá phạm vi khởi kiện.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND TP. Hạ Long là ông Vũ Trường Thành 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 Hạ Long tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố Hạ Long, được UBND thành phố 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 Hạ Long tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố Hạ Long, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 421/QĐ –UBND ngày 25/01/2017, 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 Hạ Long tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố Hạ Long, 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 L, UBND TP.Hạ Long 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 đồi cột 3 đến cột 8, thành phố Hạ Long" 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 Hạ Long.

Việc thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án phù hợp với "điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hạ Long 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; HÔ Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, HÔ Hải, HÔ Hà và một phần diện tích thuộc các phường Hà Tu, Hà Trung, Cao T, Hà Lầm và Yết Kiêu, thành phố Hạ Long 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.

Với nội dung việc bồi thường thiệt hại do công ty cổ phần tập đoàn F điều chỉnh quy hoạch làm ảnh hưởng đến giá trị ô đất 12B-BT6B của ông T, đề nghị ông T và F tự thỏa thuận trên cơ sở các quy định của hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG và pháp luật hiện hành có liên quan.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Đức HÔ và bà Nguyễn Thị Hòa HA trình bày:

Ngày 08/4/2019, vợ cHÔ tôi có ký Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-14/2018/HALONG-F ngày 26/3/2018 với ông Tô Mạnh Hào và bà Trần Thị Hằng để mua lại căn biệt thự BT6B-14.

Căn Biệt thự này ông Tô Mạnh Hào và bà Trần Thị Hằng đã mua của Công ty Cổ phần F theo Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-14/2018/HALONG-F ngày 26/3/2018 thuộc dự án: Quần thể trung tâm hội nghị, khu du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng F Hạ Long.

Trước khi mua căn biệt thự này chúng tôi đã được xem bản vẽ mặt bằng chi tiết khu Biệt thự BT6B thì thấy Biệt thự BT6B-14 nằm ở vị trí có 03 mặt thoáng: Mặt phía Bắc giáp đường đi, mặt phía Nam nhìn ra Vịnh Hạ Long, mặt phía Tây giáp khu đất trồng cây xanh (tại Điều 3 của phụ lục 01 ban hành kèm theo hợp đồng đã ký kết đã chỉ rõ mặt bằng vị trí nhà ở, đất ở của chúng tôi).

Vì vậy mặc dù giá có cao hơn các căn biệt thự khác cạnh đó, nhưng vợ cHÔ tôi vẫn quyết định bỏ tiền ra mua căn biệt thự này để sinh sống vì căn biệt thự này có ba mặt thoáng.

Tuy nhiên thời gian gần đây, chúng tôi được biết Công ty Cổ phần F đang quảng cáo, rao bán căn Biệt thự BT6B-47 sẽ được xây tại khu đất trồng cây xanh cạnh nhà chúng tôi (hướng Tây). Việc bổ sung xây dựng thêm căn biệt thự này là vi phạm thỏa thuận tại điểm 18.6.1 Điều 18 của hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-14/2018/HALONG-F ngày 26/3/2018, làm thay đổi mặt bằng vị trí nhà ở, đất ở của chúng tôi thể hiện trên bản vẽ đã được quy định tại Điều 3 của phụ lục 01 kèm theo hợp đồng, khi nhà được xây lên sẽ che hẳn mặt thoáng phía Tây nhà chúng tôi, điều này sẽ làm giảm đi giá trị nhà của chúng tôi và giảm đi cảnh quan môi trường cạnh nhà chúng tôi. Nếu khi mua chúng tôi biết Công ty F sẽ bổ sung xây thêm căn Biệt thự BT6B-47 tại phía Tây của nhà tôi, chúng tôi đã không mua.

Tại điểm 18.6.1 Điều 18 của hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-14/2018/HALONG-F ngày 26/3/2018 quy định: "*Phụ lục 01...của Hợp đồng được sửa đổi theo thỏa thuận của các bên…".* Tuy nhiên Công ty F đã không thỏa thuận với chúng tôi theo quy định đã ghi trong Hợp đồng trước khi thay đổi bổ sung quy hoạch, vì vậy việc làm của Công ty F là coi thường và lừa dối khách hàng. Hiện nay ông Nguyễn Văn T là chủ căn Biệt thự BT6B-12B đang khởi kiện đến Tòa án buộc Công ty Cổ phần F dừng việc rao bán căn Biệt thự BT6B-47 trên đất cây xanh giáp cạnh phía tây nhà chúng tôi. Chúng tôi được biết ông T khởi kiện như vậy là bởi vì hiện nay căn biệt thự nhà anh T đang ở có mặt trước là nhìn ra Vịnh Hạ Long, nếu căn Biệt thự BT6B-47 mà xây trên khu đất trồng cây xanh sát nhà chúng tôi sẽ che toàn bộ tầm nhìn của nhà ông T ra Vịnh Hạ Long.

Việc Công ty Cổ phần F bổ sung thêm và giao bán căn biệt thự BT6B-47 đã ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình tôi.

Mặc dù chúng tôi không làm đơn khởi kiện công ty F, nhưng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chúng tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T: buộc Công ty Cổ phần tập đoàn F dừng việc rao bán nhà xây dựng biệt thự BT6B-47 trên đất cây xanh cạnh nhà chúng tôi khi chưa có thỏa thuận cụ thể về việc thay đổi phụ lục 01 của Hợp đồng đã ký kết.

Sau khi ông T có đơn đề nghị thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, ông HÔ bà HA có ý kiến: Chúng tôi hoàn toàn nhất trí với đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện của ông T, bởi lẽ việc thay đổi quy hoạch của công ty F biến đất cây xanh thành đất ở, không những vi phạm hợp đồng đã ký kết mà còn vi phạm pháp luật trong việc L đồ án điều chỉnh quy hoạch và vi phạm pháp luật dân sự đã làm mất quyền được hưởng thụ, sử dụng những tiện ích do đất cây xanh mang lại cho những cư dân chúng tôi, những người đang sinh sống tại khu vực đó (một trong những tiện ích đó là làm cho ngôi nhà của chúng tôi có không gian sống thoáng đãng hơn và ngôi nhà của chúng tôi có giá trị hơn).

Gia đình tôi là gia đình sống sát cạnh khu đất cây xanh đó (khu đất sẽ xây biệt thự BT6B-47), cũng như gia đình nhà ông T, chúng tôi là những người bị thiệt hại trực tiếp, do đó chúng tôi đề nghị Tòa án chấp nhận đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện của ông T, việc chấp nhận đơn của ông T không những bảo vệ quyền lợi nhà ông T mà còn là để bảo vệ quyền lợi cho tất cả những người dân chúng tôi (trong đó có gia đình tôi), những người lẽ ra đều được hưởng thụ những tiện ích do cây xanh mang lại khi mua nhà của công ty F.

Với nội dung trên, tại bản án số 42/2021/DS-ST ngày 22/10/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 và khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, 2 Điều 228; Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 4 Điều 3; Điều 8; Điều 9; Điều 10; khoản 1, 2 Điều 11; Điều 14; khoản 1 Điều 351; khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 20; Điều 49; khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị 2009;

- Nghị quyết số 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: Chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện (theo đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện) của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

- Công nhận quyền dân sự của ông Nguyễn Văn T, đó là quyền được hưởng thụ, sử dụng những tiện ích của phần đất cây xanh (phía Nam mặt tiền nhà ông T) 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 BT6B-47) 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-F đã ký kết ngày 06/01/2018.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/11/2021 bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; bản án tuyên không phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng; bản án tuyên trái pháp luật làm cản trở F thực hiện dự án đã được phê duyệt quy hoạch.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày quan điểm vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long giải quyết lại vụ án với các căn cứ như nội dung đơn kháng cáo và có quan điểm trình bày bổ sung các căn cứ chứng minh cho yêu cầu, nội dung kháng cáo (chi tiết theo Bản Luận cứ bà N đã trình bày tại phiên tòa phúc thẩm được lưu trong hồ sơ vụ án) và đề nghị: các quyết định của bản án sơ thẩm đã không căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận cam kết, không căn cứ vào các quyết định đang có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; giải thích, viện dẫn và áp dụng pháp luật không đúng dẫn đến quyết định của bản án sơ thẩm không có căn cứ pháp luật, không có khả năng thi hành trên thực tế và đặc biệt đang gây ảnh hưởng nghiêm trọng, đặc biệt lớn đến quyền lợi chính đáng của doanh nghiệp Công ty cổ phần tập đoàn F.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long có quan điểm trình bày: 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 cổ phần tập đoàn 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 cổ phần tập đoàn F chưa được phép bán nhà hình thành trong tương lai tại lô 47-BT6B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Xét thấy bản án sơ thẩm là có căn cứ và đúng pháp luật, do đó căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức HÔ và bà Nguyễn Thị Hòa HA vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt theo quy định.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T mặc dù không kháng cáo nhưng tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt có quan điểm đề nghị: Sau khi xét xử sơ thẩm phía bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Quan điểm của ông T không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ông T đề nghị Tòa án phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Mặc dù không kháng cáo bản án nhưng quá trình Tòa án phúc thẩm thụ lý, chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì phía bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F đã có những hành vi gây thiệt hại cả về vật chất lẫn tinh thần cho ông T. Do đó, ông T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải bồi thường thiệt hại do các hành vi vi phạm hợp đồng gây ra đối với ông T.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: tại đơn khởi kiện ông T có yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải bồi thường thiệt hại do các hành vi vi phạm hợp đồng gây ra (nếu có). Khi nhận đơn khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu nguyên đơn làm rõ nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng nguyên đơn không thực hiện, sau đó ông T đã rút lại yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại nên cấp sơ thẩm đã không giải quyết nội dung này. Như vậy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T có yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F bồi thường thiệt hại nhưng ông T đã rút

lại yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết và ông T cũng không kháng cáo bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm, ông T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải bồi thường thiệt hại do các hành vi vi phạm hợp đồng gây ra đối với ông T là không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét. Vì vậy, việc đòi bồi thường thiệt hại này của nguyên đơn sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu nguyên đơn có yêu cầu cụ thể, rõ ràng và có tài liệu chứng cứ kèm theo.

[4] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1]. Thứ nhất, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F kháng cáo cho rằng: bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng với lý do: sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 22/5/2021 thì ngày 19/8/2021 nguyên đơn mới có đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận quyền dân sự. Đây là tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản theo khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án xác định:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/12/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc Công ty Cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi vi phạm hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG, dừng toàn bộ việc rao bán nhà xây dựng biệt thự BT6B-47 trên đất cây xanh khi chưa có thỏa thuận cụ thể về việc thay đổi phụ lục 01 của hợp đồng đã ký kết.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thấy rằng, để xem xét giải quyết có căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Tòa án phải xem xét các căn cứ, đó là:

Thứ nhất, ông T có được hưởng quyền dân sự đối với không gian tiện ích ngoài căn nhà đã mua theo phụ lục hợp đồng không?

Thứ hai, nếu được hưởng quyền dân sự này, ông T được quyền yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F thực hiện nội dung hợp đồng mua bán nhà, đó là phải thỏa thuận với ông T do phụ lục bị thay đổi.

Thứ ba, trong trường hợp ông T không có yêu cầu công nhận quyền dân sự này, thì Tòa án vẫn phải xem xét ông T có quyền dân sự này hay không để từ đó chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông T.

Như vậy, kể cả trường hợp nguyên đơn không bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận quyền dân sự thì phải xác định ông T có quyền khởi kiện không vì đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty cổ phần tập đoàn F với ông T là nhà và đất gắn liền với nhà. Do đó, để xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Tòa án phải xác định quyền dân sự của nguyên đơn đối với yêu cầu khởi kiện "buộc Công ty Cổ phần tập đoàn F chấm dứt hành vi rao bán nhà sẽ xây dựng (biệt thự BT6B-47) 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 đã ký kết ngày 06/01/2018".

Sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông T mới yêu cầu bổ sung "công nhận quyền dân sự" này. Xét thấy, yêu cầu này vẫn

nằm trong phạm vi, giới hạn của việc khởi kiện nên Tòa án vẫn có quyền thụ lý, giải quyết theo Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự và công văn hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bị đơn công ty cổ phần tập đoàn F viện dẫn công văn 01/2017 là đúng nhưng hiểu sai, bởi lẽ:

Mục 7 phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn:

"7. Đề nghị hướng dẫn việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện trước khi mở phiên tòa như thế nào? Trường hợp nào thì Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận việc thay đổi, bổ sung đó?

Theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210, Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì:

- Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

- *Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.*

Như đánh giá phân tích và nhận định nêu trên, việc nguyên đơn ông T bổ sung yêu cầu khởi kiện: "yêu cầu Tòa án Công nhận quyền dân sự của chủ sở hữu căn biệt thự (ông T), đó là quyền được hưởng thụ, sử dụng tiện ích của phần đất cây xanh (phía nam mặt tiền nhà ông T) phục vụ cho Khu biệt thự" là trong phạm vi khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F.

[4.2]. Thứ hai, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F kháng cáo cho rằng bản án tuyên không phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bị đơn cho rằng đối tượng của hợp đồng mua bán giữa Công ty cổ phần tập đoàn F và ông Nguyễn Văn T là nhà và đất gắn liền với nhà ở không bao gồm cảnh quan trước mặt do đó không thể coi việc thay đổi quy hoạch của diện tích đất nằm ngoài diện tích nhà ông T đã mua là Công ty cổ phần tập đoàn F đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. Việc thay đổi cảnh quan xung quanh không phải là yếu tố làm thay đổi mặt bằng vị trí của căn biệt thự BT6B-12B và không phải căn cứ để hai bên phải thỏa thuận/sửa đổi lại Phụ lục 01 nên đã không thỏa thuận hay xin ý kiến gì của bên mua. Khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét kỹ các thỏa thuận của các bên được ghi nhận tại chính bản mô tả vị trí mặt bằng căn hộ được đính kèm theo Phụ lục 01 của hợp đồng vì với các thỏa thuận này thì hệ thống hạ tầng kỹ thuật chỉ ở dạng dự kiến, mọi thông tin chỉ là tương đối, mọi thông tin chỉ đúng ở thời điểm phát hành và có thể được điều chỉnh mà không cần báo trước. Khi giải thích về khu vực chung Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua các quy định của pháp luật và đặc biệt là Bản nội quy tại Phụ lục 05 mà các bên đã thỏa thuận và cam kết thực hiện.

Với nội dung và căn cứ kháng cáo của bị đơn nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: việc thay đổi cảnh quan xung quanh đúng là không phải là yếu tố làm thay đổi mặt bằng vị trí của căn biệt thự BT6B-12B, nhưng nó làm mất đi quyền được sử dụng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật (phục vụ Khu vực chung) của bên mua nhà. Và để xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật (phục vụ Khu vực chung) thì các cư dân trong đó có ông T được quyền như thế nào? Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Tại điểm d tiểu mục 4.3 mục 4 của Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch số 421/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND thành phố Hạ Long quy định về Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật như sau: "*Bố trí trồng cây xanh phối hợp với từng khu chức năng để chống nóng, ồn, chống bụi, không ảnh hưởng đến môi trường sống khu vực*".

Theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt ngày 25/01/2017 thì lô đất sẽ xây căn biệt thự BT6B-47 là "đất cây xanh" và thực tế sau khi quy hoạch được duyệt thì Công ty cổ phần tập đoàn F đã trồng cây xanh lên trên lô đất đó, việc quy hoạch này là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật quy hoạch đô thị 2009 và phù hợp với quy định tại điểm d tiểu mục 4.3 mục 4 của Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch số 421. Như vậy khi L đồ án quy hoạch đô thị thì việc bố trí khu vực trồng cây xanh là bắt buộc, bởi cây xanh trong đô thị là một trong những hạng mục của hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tại khoản 3.1 Điều 3 của Phụ lục 5 kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HALONG-F ngày 06/01/2018 quy định: "*...hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu biệt thự ... thuộc về Khu vực chung*". Tại khoản 7.1.7 Điều 7 của Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa Công ty cổ phần tập đoàn F và ông T quy định về quyền của bên mua: *Bên mua được quyền sử dụng các dịch vụ hạ tầng...sau khi nhận bàn giao nhà ở.*

Cũng tại khoản 5.1 Điều 5 của Phụ lục 5 trên quy định về quyền của cư dân (người mua nhà): "*Cư dân được quyền sử dụng Khu vực chung...*".

Do đó, việc quy định quyền của cư dân (những người mua nhà) được thể hiện tại Phụ lục 5 của hợp đồng mua bán nhà ở như trên là phù hợp với Điều 4 Nghị định 38/2010/NĐ-CP và phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định "*đất cây xanh*" là một trong những hạng mục thuộc "*Hệ thống hạ tầng kỹ thuật*" nhằm cân bằng môi trường phục vụ cho khu đất ở (Khu biệt thự); đồng thời do "*Hệ thống hạ tầng kỹ thuật*" phục vụ cho Khu biệt thự lại thuộc "*Khu vực chung*" (quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Phụ lục 5) nên "*đất cây xanh*" thuộc về "*Khu vực chung*".

Căn cứ Điều 3 Phụ lục 01 kèm theo hợp đồng đã có bản vẽ mô tả sơ đồ mặt bằng vị trí nhà ở, đất ở thì căn biệt thự BT6B-12B có phía trước mặt (hướng Nam) là đất cây xanh, chính từ sự mô tả này thì căn biệt thự BT6B-12B sẽ có giá trị hơn các căn khác, "giá trị hơn" này chính là một trong những tiện ích do đất cây xanh mang lại cho căn biệt thự BT6B-12B mà chủ sở hữu căn biệt thự này đương nhiên được quyền hưởng.

Vì vậy khi bên bán là Công ty cổ phần tập đoàn F đề nghị thay đổi quy hoạch, mặc dù chỉ là cảnh quan xung quanh (đất trồng cây xanh) nhưng đã gây ảnh hưởng

đến quyền được hưởng thụ, sử dụng tiện ích đất cây xanh của bên mua, thì bên bán buộc phải thỏa thuận với bên mua trước khi thay đổi quy hoạch theo quy định tại điểm 18.6.1 Điều 18 của hợp đồng đã ký kết, do đó việc bên bán không thỏa thuận với bên mua khi thay đổi quy hoạch là vi phạm Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

Tại điểm 18.6.1 Điều 18 của Hợp đồng mua bán nhà ở số BT6B-12B/2018/HĐMB/HALONG-F ký kết giữa Công ty cổ phần tập đoàn F và ông Nguyễn Văn T ngày 06/01/2018 quy định: "Phụ lục 01 và 02 của hợp đồng được sửa đổi theo thỏa thuận của các bên theo quy định tại hợp đồng này".

Như phân tích ở trên, Phụ lục 01 kèm theo hợp đồng là Mô tả và sơ đồ mặt bằng vị trí nhà ở thể hiện: khu tiện ích đất cây xanh ở phía nam căn nhà.

Nay, Công ty cổ phần tập đoàn F đã tự đề nghị Uỷ ban nhân dân thành phố Hạ Long sửa đổi quy hoạch đất cây xanh thành đất nhà biệt thự, rao bán nhà trên khu đất đã thỏa thuận với ông T là đất cây xanh, xâm phạm đến quyền hưởng dụng những tiện ích xung quanh ngôi nhà của ông T, làm thay đổi phụ lục 01 kèm theo hợp đồng. Việc làm này của Công ty cổ phần tập đoàn F đã vi phạm nội dung phụ lục hợp đồng.

Do Công ty cổ phần tập đoàn F không thực hiện đúng phụ lục hợp đồng, nên ông T yêu cầu Công ty cổ phần tập đoàn F phải thực hiện điểm 18.6.1 Điều 18 của hợp đồng, đó là phải thỏa thuận, đàm phán.

Nên Công ty cổ phần tập đoàn F cho rằng bản án tuyên trái thỏa thuận, vì việc L đồ án điều chỉnh quy hoạch không phải là căn cứ để hai bên thỏa thuận theo điểm 18.6.1 Điều 18 của hợp đồng quy định việc sửa đổi phụ lục 01 phải thỏa thuận là không có căn cứ. Do đó không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn.

[4.3]. Thứ ba, bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F cho rằng bản án tuyên trái pháp luật làm cản trở F thực hiện dự án đã được phê duyệt quy hoạch, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo khoản 1 Điều 20; Điều 49; Điều 51 Luật quy hoạch đô thị năm 2009, khoản 1 Điều 43 Luật Đất đai năm 2013, Điều 42 Luật xây dựng năm 2014 thì Uỷ ban nhân dân điều chỉnh quy hoạch không lấy ý kiến của những hộ dân sử dụng đất liền kề là vi phạm. Tuy nhiên, bản án chỉ tuyên: buộc Công ty cổ phần tập đoàn F phải chấm dứt việc rao bán nhà để thỏa thuận, nội dung tuyên án này không có nội dung nào vô hiệu hóa việc F thực hiện quy hoạch điều chỉnh, mặc dù trình tự điều chỉnh quy hoạch bị vi phạm, ảnh hưởng đến quyền của nhân dân.

Việc tuyên chấm dứt rao bán nhà là phù hợp với khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản, theo đó chỉ khi bất động sản hình thành trong tương lai phải đủ các thủ tục pháp lý (hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu *hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng với tiến độ vụ án*. Trường hợp này, Công ty cổ phần tập đoàn F chưa có hạ tầng, chưa kể đến các thủ tục pháp lý khác thì không thể rao bán nhà biệt thự được.

Việc tuyên án công nhận quyền dân sự của ông T được hưởng tiện ích phần đất cây xanh là phù hợp mục 7.1.7 Điều 7 Hợp đồng mua bán nhà và khoản 1, Điều 8, khoản 1 Điều 11 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc tuyên chấm dứt hành vi rao bán căn nhà tại vị trí đất cây xanh đến khi có thỏa thuận về việc thay đổi phụ lục của hợp đồng phù hợp với khoản 2, Điều 11 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản và tại điểm 18.6.1 Điều 18 của Hợp đồng mua bán nhà ở.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Uỷ ban nhân dân thành phố Hạ Long cung cấp Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh thể hiện, tại khoản 1 Điều 2 của Quyết định số 732 quy định: Công ty F chỉ được phép bán và bàn giao 305 căn biệt thự cho các nhà đầu tư thứ cấp sau khi đã hoàn thiện công trình theo nội dung kết quả thẩm định dự toán của Sở Xây dựng tại văn bản số 443a/TĐ-SXD ngày 12/9/2018. (Trong số 305 căn biệt thự có bao gồm cả căn 47-BT6B).

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long tại phiên tòa phúc thẩm cũng có quan điểm khẳng định: Công ty cổ phần tập đoàn F chưa làm đầy đủ thủ tục đối với lô đất 47-BT6B, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô 47-BT6B. Dự án này chưa được phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư. Công ty cổ phần tập đoàn F chưa được phép bán nhà hình thành trong tương lai tại lô 47-BT6B theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F.

Với những phân tích và nhận định trên thấy rằng bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F. Vì vậy, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tập đoàn F không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các quyết khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Căn cứ:

- Khoản 3 và khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 1, 2 Điều 228; Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 4 Điều 3; Điều 8; Điều 9; Điều 10; khoản 1, 2 Điều 11; Điều 14; khoản 1 Điều 351; khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 1 Điều 20; Điều 49; khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị 2009;

- Khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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:

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

- Công nhận quyền dân sự của ông Nguyễn Văn T, đó là quyền được hưởng thụ, sử dụng những tiện ích của phần đất cây xanh (phía Nam mặt tiền nhà ông T) 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 BT6B-47) 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-F đã ký kết ngày 06/01/2018.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần tập đoàn F phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000184 ngày 16/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0003222 ngày 22/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- CCTHADS thành phố Hạ Long;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh