

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 37/2020/DSPT

Ngày: 20 - 02 - 2020

V/v Tranh chấp Hợp đồng
mua bán nhà

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng.

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Toàn Giang;

Bà Nguyễn Thu Hồng.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân -
Kiểm sát viên.

Ngày 20/ 02/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2019/TLPT-DS ngày 26/4/2019 về: “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 270/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 08 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh Sơn, sinh năm 1957. Cư trú tại: Số 9, ngách 53, ngõ Cầm Văn, phố Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của ông Sơn:* Bà Cao Thị Sáu, sinh năm 1959. Cư trú tại: Lô C4, số 15 Đông Quan, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Có mặt bà Sáu.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Tín Phát. Trụ sở: Số 15 Đông Quan, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Kim Phụng – Tổng giám đốc. Có mặt.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH Du lịch và thương mại Sông Hồng. Trụ sở: Số 68 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Công Hoàng, sinh năm 1963 - Tổng giám đốc. *Đại diện theo ủy quyền:* Anh Vũ Kim Hoàn, sinh năm 1984. Có mặt.

3.2. Anh Đặng Quang Cường (đã chết). *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của*

anh Cường: Chị Đặng Kim Thanh, sinh năm 1970. Cư trú tại: Số 62 phố Kim Hoa, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.3. Chị Hà Thị Thu Hương, sinh năm 1975. Cư trú tại: Số 3, ngõ 75 Hàm Tử Quan, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.4. Chị Triệu Lệ Hằng. Cư trú tại: Số 15 Mai Động, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Đức Tiến, sinh năm 1955;

3.6. Bà Trần Thị Dung, sinh năm 1960.

Cùng cư trú: Ngõ 203, Tôn Đức Thắng, quận Đống Đa, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Tiến – bà Dung: Chị Nguyễn Thị Giang, sinh năm 1980. Có mặt bà Giang.

3.7. Ông Phạm Thịnh Nuôi, sinh năm 1957. Cư trú tại: Số 81, thôn Đông Thắng, xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

3.8. UBND Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.9. Công ty TNHH Sơn Phương. *Đại diện theo pháp luật*: Bà Cao Thị Sáu, sinh năm 1959 - Giám đốc. Có mặt bà Sáu

4. Người kháng cáo: Ông Trần Minh Sơn - là nguyên đơn. Có mặt bà Sáu đại diện theo ủy quyền của ông Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Du lịch và thương mại Sông Hồng (*Sau đây viết tắt là: Công ty Sông Hồng*) và Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Tín Phát (*Sau đây viết tắt là: Công ty Tín Phát*) là chủ các lô đất A1, BY3, BY4, C9, C10, BY8, C1, C2, C3, C4, C5, BX3 theo dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở để bán và trường học theo quy hoạch tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy (*sau này là 15 đường Đông Quan, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy*). Trong đó, Công ty Sông Hồng là chủ sở hữu các lô đất C1, C2, C3, C4, C5 theo Hợp đồng liên kết đầu tư số 02/HĐLKĐT ngày 10/12/2002; Bản cam kết trách nhiệm ngày 08/6/2006 và Biên bản họp phân chia hiệu quả dự án ngày 15/8/2008.

Theo thỏa thuận giữa các thành viên góp vốn đầu tư thì Công ty Tín Phát là pháp nhân được cử làm chủ đầu tư, có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục theo quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (*Sau đây viết tắt là: QSHNƠ, QSDĐ*) cho khách hàng.

Ngày 01/01/2006, ông Đặng Quang Cường (Phó giám đốc Công ty Sông Hồng) đồng ý chuyển nhượng QSDĐ lô C3 cho bà Sáu (vợ ông Sơn) với giá là

17.000.000 đồng/m². Ông Cường đã làm biên bản đề nghị số 05/DL&TMSH-BB ngày 01/01/2006 đề nghị Công ty Tín Phát ký Hợp đồng mua bán lô đất C3, C4, C5 khoảng 260m² (đã có hạ tầng) cho khách hàng là bà Sáu.

Ngày 27/02/2006, Công ty TNHH Sơn Phương (*Sau đây viết tắt là: Công ty Sơn Phương*) do bà Sáu là giám đốc đã ký Hợp đồng số 03/HĐ-XD với Công ty cổ phần tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội về việc khảo sát địa chất công trình tại các lô C3, C4, C5. Ngày 05/7/2006, ông Cường đến nhà bà Sáu tạm ứng 400.000.000 đồng (tiền mua đất) và cho biết: lô C3 là của ông Cường nhưng đứng tên hợp đồng là bà Hà Thu Hương (do ông và bà Hương cùng góp vốn lô đất này).

Ngày 04/8/2006, tại trụ sở Công ty Tín Phát, ông Nuôi đã ký Hợp đồng số C3/HĐMBNƠ-TP với ông Sơn. Số, ngày của hợp đồng trùng với số, ngày Hợp đồng mà ông Nuôi đã ký với bà Hương ngày 06/01/2006 (Nghĩa là mặc dù ký Hợp đồng là ngày 04/8/2006 nhưng lấy số ngày mà ông Nuôi đã ký bán Lô C3 với bà Hương). Ngày 20/9/2006, bà Hương đã làm đơn đề nghị Công ty Tín Phát chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà mà bà đã ký ngày 06/01/2006) cho ông Sơn. Ngày 28/9/2006, bà Hương nhận 1.300.000.000 đồng của bà Sáu. Cùng ngày, ông Cường đã ủy quyền cho Công ty Sơn Phương được phép thi công ép cọc phần móng của 03 lô đất C3, C4, C5 căn cứ theo Bản cam kết trách nhiệm ngày 08/6/2006, nội dung: "Công ty Tín Phát đồng ý cho ông Cường được vào ép cọc tại các lô đất C1, C2, C3, C4, C5. Trường hợp ông Cường giao cho đơn vị khác thi công phần ép cọc thì ông Cường phải có giấy ủy quyền hợp pháp cho nhà thầu". Ngày 02/10/2006, bà Sáu ký hợp đồng thi công ép cọc tại 03 lô đất C3, C4, C5 với ông Dương Chí Chung. Ngày 03/10/2006, ông Nuôi và ông Cường đã bàn giao mặt bằng định vị 03 lô đất lần 2 cho vợ chồng ông Sơn.

Ngày 07/11/2006, bà Sáu ký Hợp đồng kinh tế số 234/HĐKT với Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng số 10 Thăng Long về việc sản xuất cọc bê tông cốt thép cho toàn bộ 03 lô đất. Ngày 07/02/2007, bà Sáu ký Hợp đồng kinh tế số 52-07/CTTV với Công ty tư vấn Đại học Xây dựng về việc thẩm tra thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán của 03 lô đất.

Ngày 09/7/2007, Công ty Tín Phát gửi thông báo đề nghị các nhà đầu tư thứ phát nộp tiền xây thô từ ngày 15/7/2007 với đơn giá 1.470.000đồng/m².

Ngày 02/8/2007, bà Sáu đã nộp 200.000.000 đồng vào tài khoản Công ty Tín Phát tại Ngân hàng TMCP Quân đội để xây thô 03 căn nhà.

Ngày 16/8/2007, bà Sáu ký hợp đồng kinh tế với ông Vũ Văn Hải về việc thi công cọc nhồi ĐK400.

Ngày 02/12/2007, bà Sáu ký Hợp đồng số 12/HĐKT-2007 với Công ty tư vấn và công nghệ Vĩnh Phúc về việc tư vấn thiết kế kỹ thuật thi công của 03 lô đất.

Ngày 14/3/2008, Công ty Tín Phát viết ủy nhiệm chi trả lại số tiền 200.000.000 đồng (*khoản tiền mà bà Sáu nộp ngày 02/8/2007*) cho bà Sáu nhưng không nêu lý do.

Ngày 03/12/2008, ông Cường gửi văn bản đề nghị Công ty Tín Phát cho bà Triệu Thị Lệ Hằng được xây dựng trên lô đất C3.

Ngày 25/12/2008, bà Nguyễn Kim Phụng - Tổng giám đốc Công ty Tín Phát đã đơn phương thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở lô đất C3 với ông Sơn.

Nguyên đơn xác định Công ty Tín Phát đơn phương thanh lý hợp đồng là trái quy định pháp luật nên khởi kiện yêu cầu Công ty Tín Phát tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán Hợp đồng số C3/HĐMBNO-TP; trả lại lô đất C3 diện tích 96,68m² cho ông Sơn bồi thường 2.623.600.000 đồng tiền đã ép cọc bê tông và phải chịu phạt vi phạm Hợp đồng theo quy định pháp luật.

2. Bị đơn - Công ty Tín Phát trình bày:

Theo Quyết định số 5327/QĐ-UB ngày 15/8/2004 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao cho Công ty Tín Phát 11.546m² đất tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy để đầu tư xây dựng trường học và khu nhà ở.

Năm 2002, Công ty Tín Phát ký Hợp đồng liên kết với Công ty Sông Hồng do ông Cường - Phó giám đốc công ty (theo ủy quyền số 29/QUQ-RRC-02 ngày 18/10/2002 của ông Lê Công Hoàng - Giám đốc Công ty Sông Hồng). Tại Điều 3 của Hợp đồng quy định: Công ty Tín Phát được cử làm chủ đầu tư của dự án, thay mặt các nhà đầu tư liên kết đứng ra ký hợp đồng với khách hàng. Các bên được hưởng lợi nhuận và phân chia lợi nhuận từ việc hoạch định diện tích đất được bán sau khi quy hoạch tổng mặt bằng phân lô đất dự án.

Đất nhà C3 thuộc phần đất của Công ty Sông Hồng theo hợp đồng liên kết đầu tư ngày 10/12/2002. Ngày 01/01/2006, Công ty Tín Phát nhận công văn số 15/DL&TMSH-BB của ông Cường nội dung đề nghị Công ty Tín Phát ký hợp đồng mua bán lô đất C3, C4, C5 với ông Sơn. Công ty Tín Phát đã ký hợp đồng mua bán 03 lô đất cho gia đình ông Sơn - bà Sáu, trong đó lô đất C3 ký với ông Sơn. Việc trả tiền góp vốn vào 03 lô đất do ông Cường nhận và làm việc trực tiếp với bà Sáu, Công ty Tín Phát không có giao dịch về tiền giữa ông Cường và bà Sáu. Ngày 14/10/2008, ông Cường đến Công ty làm việc và đưa ra Biên bản họp đại diện liên kết số 07/BBH đề nghị Công ty Tín Phát không cho bà Sáu góp tiền xây thô trên 03 lô đất với lý do chưa hoàn thành việc góp vốn. Ngày 13/3/2008, Công ty Tín Phát đã thông báo cho bà Sáu giải quyết dứt điểm với ông Cường. Ngày 05/5/2008, Công ty Tín Phát gửi ông Cường công văn số 10/CV-CT về việc yêu cầu hoàn tất vướng mắc để gấp rút xây thô nhưng ông Cường không đến giải quyết. Dự án đã nhiều lần gửi Giấy mời đề nghị ông Cường và bà Sáu đến giải quyết nhưng không ai đến. Công ty Tín Phát không nhận được bất kỳ khoản tiền nào của gia đình bà Sáu và không nhận được một công văn hay thông báo của Công ty Sông Hồng về việc nhận tiền góp vốn 03 lô đất.

Ngày 25/12/2008, Công ty Tín Phát đơn phương thanh lý hợp đồng lô C3 với gia đình ông Sơn gửi đến tận nhà bà Sáu nhưng không thấy gia đình bà Sáu phản hồi. Ngày 25/7/2009, Công ty tiếp tục có văn bản thanh lý hợp đồng tới ông Sơn. Sau khi thanh lý Hợp đồng với ông Sơn, Công ty Tín Phát đã chuyển nhượng cho gia đình ông Tiến. Hiện gia đình ông Tiến đã đến ở và Công ty cũng đã có biên bản bàn giao nhà và các thủ tục để gia đình ông Tiến làm sổ đỏ. Do đó, Công ty không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Hà Thu Hương và gia đình bà Sáu do ông Cường đề nghị. Với tư cách đại diện theo pháp luật của công ty, bà Phượng không biết mà chỉ biết việc này khi có vụ kiện. Do đó, Công ty không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Ông Tiến - Bà Dung (vợ ông Tiến) thống nhất trình bày:

Qua môi giới, ông Tiến đã mua nhà lô đất C3, diện tích 96,68m² thuộc dự án xây dựng khu nhà ở từ bà Lê Thị Thu Hương (là người đã góp vốn với Công ty Tín Phát). Ngày 25/02/2009, bà Lê Thị Thu Hương đã nhận của ông Tiến số tiền 3.867.200.000 đồng. Công ty Tín Phát (do bà Phượng là Tổng giám đốc) đã nhận đơn đề nghị chuyển nhượng phần góp vốn của bà Lê Thị Thu Hương đối với lô đất C3 cho ông Tiến; đã xác nhận giao dịch của ông Tiến, bà Hương bằng việc hủy biên bản góp vốn đã ký trước đó và tiến hành ký biên bản thỏa thuận góp vốn mới trực tiếp giữa Công ty Tín Phát với ông Tiến vào ngày 20/4/2009.

Công ty Tín Phát đã bàn giao thiết kế xây dựng và dự toán cho ông Tiến. Theo yêu cầu của Công ty Tín Phát, ông Tiến đã nộp 829.514.000 đồng (gồm tiền đặt cọc và xây thô). Việc góp vốn thỏa thuận để mua nhà xây dựng tại lô đất C3 giữa ông Tiến và Công ty Tín Phát là hợp pháp. Theo ông Tiến thì vợ chồng ông Sơn - bà Sáu không còn bất kỳ quyền lợi gì tại lô đất C3. Việc ông mua lô đất C3 là đúng trình tự, phù hợp quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông, bà.

3.3. Đại diện theo ủy quyền của Công ty Sông Hồng trình bày:

Việc ông Cường ký hợp đồng mua bán nhà ở là trái nội dung ủy quyền, bởi: theo giấy ủy quyền số 30/GUQ-RRC-03 ngày 28/02/2003, ông Cường chỉ được quyền thỏa thuận, ký kết hợp đồng góp vốn đầu tư với các khách hàng có nhu cầu góp vốn mua căn hộ tại dự án. Theo Hợp đồng liên kết đầu tư số 02/HĐLKĐT-TP03 ngày 10/12/2002 thì Công ty Tín Phát là chủ đầu tư thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà cho các đối tượng có nhu cầu nên ông Cường không được quyền trực tiếp ký các hợp đồng liên quan đến giao dịch căn hộ tại dự án. Văn bản số 05 ngày 01/01/2006 gửi Công ty Tín Phát đề nghị ký hợp đồng mua bán 03 lô đất với bà Sáu là vượt quá phạm vi được ủy quyền; văn bản này không dấu xác nhận của Công ty

Sông Hồng. Do đó, văn bản này là với tư cách cá nhân ông Cường; Công ty Sông Hồng không có bất cứ trách nhiệm pháp lý nào liên quan. Căn cứ khoản 3 Điều 96 BLDS năm 1995, Điều 1 Nghị định 58/2001/NĐ-CP ngày 24/8/2001 thì ủy quyền giữa ông Lê Công Hoàng với ông Cường chỉ là ủy quyền giữa cá nhân với cá nhân, không phải là ủy quyền giữa pháp nhân Công ty Sông Hồng cho ông Cường. Nên Công ty Sông Hồng không phải chịu trách nhiệm đối với các nghĩa vụ dân sự do ông Cường xác lập mà không phải nhân danh công ty.

Việc khởi kiện của nguyên đơn, đối tượng khởi kiện là Lô đất C3 thuộc Hợp đồng số C3/HĐMBNO-TP chủ thể giao kết là Công ty Tín Phát và ông Sơn. Công ty Sông Hồng chỉ góp vốn đầu tư và nhận phân chia lợi nhuận, còn chủ sở hữu là Công ty Tín Phát. Công ty Sông Hồng cũng không được biết việc giao dịch của Công ty Tín Phát; không nhận được bất kỳ khoản tiền mà ông Cường đã nhận của bà Sáu và không được khoản phân chia lợi nhuận nào. Do đó, Công ty Sông Hồng không xâm phạm đến quyền, lợi ích của nguyên đơn. Công ty Sông Hồng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.4. Ông Đặng Quang Cường

Khi còn sống ông Cường trình bày: Do có quan hệ thân thiết với vợ chồng bà Sáu nên ông để cho bà Sáu được đầu tư trên lô đất C4, C5 rồi sau là C3. Riêng lô C3 thì Công ty Sông Hồng đã cho bà Hà Thu Hương đầu tư và bà Hương nộp 1.300.000.000 đồng. Do điều kiện khó khăn nên bà Hương đã xin không tiếp tục đầu tư nữa và nhượng lại quyền đầu tư cho bà Sáu có sự đồng ý của ông là đại diện Công ty Sông Hồng. Bà Sáu đã thanh toán số tiền 1.300.000.000 đồng cho bà Hương với sự chứng kiến của ông. Công ty Sông Hồng đồng ý để bà Sáu tiếp tục đầu tư vào lô đất C3 diện tích khoảng 100m² với giá 28.000.000 đồng/m². Tuy nhiên, bà Sáu đã không thực hiện nộp tiền tiếp cho Công ty về lô đất C3. Ngoài ra, trước đó vào khoảng năm 2005, ông Cường với tư cách đại diện Công ty Sông Hồng đồng ý cho bà Sáu đầu tư vào lô đất C4, C5 nhưng bà Sáu chỉ nộp 1.050.000.000 đồng. Do bà Sáu đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên để đảm bảo tiến độ công trình, ngày 30/12/2008, ông Cường đã ký công văn đề nghị với Công ty Tín Phát cho bà Triệu Thị Lệ Hằng được xây dựng trên lô đất C3 để phục vụ mục đích kinh doanh. Còn giữa bà Hằng và Công ty Sông Hồng không có bất kỳ giao dịch nào liên quan đến lô đất C3.

Sau này, ông Cường được biết bà Hằng và Công ty Tín Phát đã bán lô đất C3 cho ông Tiến là người mua lại sau cùng đang xây dựng nhà trên đây. Như vậy là xâm phạm đến quyền lợi của Công ty Sông Hồng.

Theo cung cấp của Ủy ban nhân dân thị trấn Sa Pa: Ông Đặng Ngọc Cường, sinh ngày 27/12/1972; Nơi thường trú: Số 177b phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; chỗ ở: 98 Kim Hoa, phường Phương Liên, quận Đống Đa,

thành phố Hà Nội đã cảm chết đột xuất tại khách sạn U Sa Pa, đã cấp giấy chứng tử số 01/UBND-GBT ngày 30/8/2016 đối với ông Đặng Ngọc Cường.

Theo cung cấp của Sở tư pháp Hà Nội: Qua tra cứu cơ sở dữ liệu về lý lịch tư pháp tại Sở tư pháp Hà Nội cho thấy: Không có thông tin lý lịch tư pháp, nhân thân của ông Cường, sinh năm 1972 có địa chỉ: phòng 101 C19 khu tập thể Thanh Xuân Bắc, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Phòng PC 64 - Công an thành phố Hà Nội cung cấp: Đối với người có tên Đặng Quang Cường không có tài liệu nên PC64 không cung cấp được thông tin, đối với công dân Đặng Ngọc Cường có chứng minh nhân dân số 012699999, sinh ngày 17/2/1972 cấp ngày 29/9/2004, nguyên quán: Khoái Châu, Hưng Yên. Nơi đăng ký thường trú: 177 Phương Mai, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Có tên cha là Đặng Quang Trinh, tên mẹ là Bùi Thị Minh.

Công an quận Thanh Xuân cung cấp: Tại địa chỉ phòng 101 C19 khu tập thể Thanh Xuân Bắc, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội hiện không ai có tên là Đặng Quốc Cường, Đặng Quang Cường hay Đặng Ngọc Cường.

Công an quận Đống Đa cung cấp: Căn cứ sổ gốc Phương Mai 10A-10B/33 (HK12) và hồ sơ lưu trú tàng thư hộ khẩu - công an quận Đống Đa chỉ có tên ông Đặng Ngọc Cường, sinh năm 1972, ngoài ra không có thông tin chính liên quan đến 02 tên Đặng Quang Cường và Đặng Quốc Cường. Xác minh tại địa bàn công an phường Phương Mai và Kim Liên (thuộc quận) cho biết trên phố Phương Mai hiện không có địa chỉ 177, không có công dân tên Đặng Ngọc Cường sinh sống tại địa phương.

Theo lời khai của bà Đặng Thị Kim Thanh: Tôi là chị gái của em Đặng Ngọc Cường (đã chết ngày 30/8/2016). Tôi không biết việc ông Trần Minh Sơn và bà Cao Thị Sáu quan hệ với em tôi, nên tôi không liên đới, liên quan đến vụ việc khởi kiện trên. Bố mẹ tôi đã chết, em tôi (Cường) trước khi chết cũng không có vợ con gì. Tôi từ chối đến tham gia tố tụng tại tòa án.

3.5. Bà Hà Thu Hương trình bày:

Năm 2006, bà quen ông Cường. Bà có góp vốn mua lô đất C3 tại dự án qua ông Cường giới thiệu đã liên hệ với chủ đầu tư là Công ty Tín Phát và ký hợp đồng mua bán và bà đã nộp 1.300.000.000 đồng. Do không có điều kiện nộp tiếp nên bà đã chuyển nhượng lại cho bà Sáu theo giới thiệu của ông Cường. Bà Sáu đã thanh toán lại cho bà 1.300.000.000 đồng; số tiền còn lại tự ông Cường và bà Sáu thanh toán với nhau. Bà đã đến Công ty Tín Phát làm thủ tục sang tên đứng tên ông Sơn - chồng bà Sáu (theo sự chỉ định của bà Sáu). Bà và Công ty Tín Phát đã làm biên bản thanh lý hợp đồng. Bà xác định không còn quyền lợi hay tranh chấp gì liên quan đến lô đất C3. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

3.6. Bà Lê Thị Thu Hương trình bày:

Ngày 25/02/2009, bà có chuyển nhượng lô đất C3 cho ông Nguyễn Đức Tiến. Nguồn gốc lô đất này do bà mua lại của bà Triệu Lệ Hằng. Giữa bà và ông Tiến đã hoàn tất thủ tục mua bán. Bà không còn liên quan đến lô đất C3 và từ chối tham gia làm việc, xét xử của Tòa án.

Đối với bà Triệu Thị Lệ Hằng, HKTT: Tổ 15 Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội, trú tại: 14B2 phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Phòng 9 Cục Điều tra tội phạm trật tự xã hội Bộ Công an đã triệu tập làm việc nhiều lần nhưng không có mặt, xác minh tại địa phương và gia đình cho biết bà Hằng không còn ở tại địa chỉ trên, hiện không biết bà Hằng ở đâu.

3.7. Đại diện theo pháp luật Công ty Sơn Phương - bà Sáu trình bày:

Công ty đã chi 400.000.000 đồng cho ông Cường vay. Số tiền này chi trước khi ông Sơn ký hợp đồng với Công ty Tín Phát, sau đó hai bên thỏa thuận chuyển số tiền vay thành tiền ông Sơn nộp để mua lô đất C3. Ngày 28/9/2006, Công ty chi 1.300.000.000 đồng cho bà Hà Thị Thu Hương để ông Sơn mua lô đất C3. Tổng 2 lần chi tiền trên, Công ty chi hộ ông Sơn, công ty không có quyền lợi gì liên quan đến việc trả tiền trên đối với lô đất C3.

3.8. Ông Phạm Thịnh Nuôi trình bày:

Công ty Sông Hồng và Công ty Tín Phát là đối tác hợp tác đầu tư xây dựng dự án tại số 15 Đông Quan, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Công ty Sông Hồng được quyền bán các lô đất C1, C2, C3, C4, C5 của dự án.

Ngày 01/01/2006, Công ty Tín Phát nhận được Biên bản đề nghị của ông Cường đại diện Công ty Sông Hồng, ngày 06/01/2006, Công ty Tín Phát ký bán đất C3 cho bà Hà Thu Hương. Ngày 20/9/2006, bà Hà Thu Hương có đơn xin chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở số C3/HĐMBNO-TP cho ông Trần Minh Sơn. Căn cứ vào đề nghị của bà Hương, Công ty Tín Phát tiến hành thủ tục thanh lý hợp đồng với bà Hương và chuyển hợp đồng cho ông Sơn. Ngày 30/12/2008, căn cứ việc ông Cường đề nghị: Do vợ chồng bà Sáu không hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Công ty Sông Hồng nên đề nghị Công ty Tín Phát chuyển nhượng lô đất C3 cho bà Triệu Lệ Hằng. Công ty Tín Phát không thu tiền 03 lô đất C3, C4, C5; tiền bán 03 lô đất này Công ty Sông Hồng thu và chịu trách nhiệm về việc này. Ông đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

3.9. Đại diện theo ủy quyền của UBND Thành phố Hà Nội trình bày:

Ngày 11/11/2006, Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội đã cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất tại địa chỉ căn nhà số 3 lô C, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Đức Tiến và bà Trần Thị Dung đúng quy định pháp luật.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DSST ngày 29/11/2018, TAND quận Cầu Giấy. Xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh Sơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số C3/HĐMBNO-TP ngày 06/11/2006 đối với Công ty CP đầu tư và thương mại Tín Phát.

Đối với số tiền Công ty Sơn Phương đã trả cho bà Hương 1.300.000.000 đồng, bà Sáu đã trả cho ông Cường 400.000.000 đồng sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Ngày 04/12/2018, ông Sơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn gửi văn bản bổ sung ý kiến với nội dung: Bà Sáu đã thanh toán số tiền 1.700.000.000 đồng (trong đó ông Cường nhận 400.000.000 đồng và bà Hà Thị Thu Hương nhận 1.300.000 đồng) để mua lô đất C3 cho ông Cường đại diện Công ty Sông Hồng nhận. Công ty Tín Phát và Công ty Sông Hồng có quan hệ đầu tư kinh doanh và phân chia lợi nhuận nên Công ty Sông Hồng có quyền bán đất thuộc quyền thụ hưởng của mình và có nghĩa vụ đề nghị Công ty Tín Phát là đại diện chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán theo nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng liên kết đầu tư. Do được sự đồng ý và có văn bản đề nghị của ông Cường (đại diện Công ty Sông Hồng) và bà Hà Thu Hương (là chủ hợp đồng mua bán nhà ở) về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở sang vợ chồng bà Sáu nên Công ty Tín Phát đã thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán nhà ở đối với lô đất C3 cho ông Sơn.

Việc Công ty Tín Phát căn cứ vào giấy đề nghị ngày 30/12/2008 của ông Cường với lý do bà Sáu chưa hoàn thành về mặt tài chính để đơn phương thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở là không có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Xác định: Bà Sáu đã thanh toán đủ số tiền 1.700.000.000 đồng để mua lô đất C3 do ông Cường đại diện Công ty Sông Hồng nhận. Việc Công ty Sông Hồng bán đất thuộc quyền thụ hưởng của mình và đề nghị Công ty Tín Phát là đại diện chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán là đúng nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng liên kết đầu tư. Đại diện Công ty Sông Hồng là ông Cường đã có văn bản đề nghị có sự đồng ý của chủ đầu tư và người góp vốn là bà Hà Thu Hương về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở từ bà Hương cho vợ chồng bà Sáu nên Công ty Tín Phát đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở đối với lô đất C3 cho ông Sơn.

Việc Công ty Tín Phát căn cứ vào đề nghị ngày 30/12/2008 của ông Cường với lý do bà Sáu chưa hoàn thành về mặt tài chính để đơn phương thanh lý hợp đồng mua

bán nhà ở là không có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thừa nhận ông Cường (người chết) theo chứng tử số 01/UBND-GBT ngày 30/8/2016 tại Sa Pa đúng là ông Cường - Phó giám đốc công ty Sông Hồng đã giao dịch theo các quan hệ đã trình bày trên.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn phát biểu ý kiến tranh luận: Giữ nguyên các quan điểm đã trình bày cấp sơ thẩm. Xác định Công ty Tín Phát căn cứ vào Hợp đồng liên kết đầu tư số 02/HĐLKĐT-TP03 ngày 10/12/2002, văn bản đề nghị và cam kết về nghĩa vụ tài chính của ông Cường mới ký Hợp đồng mua bán nhà ở đối với lô đất C3 với ông Sơn. Do ông Sơn không thực hiện nghĩa vụ tài chính với công ty theo Điều 3 của Hợp đồng và ông Cường có văn bản đề nghị không tiếp tục thực hiện Hợp đồng với ông Sơn vì ông Sơn vi phạm không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền, Công ty Tín Phát chấm dứt Hợp đồng với ông Sơn chuyển nhượng lô đất C3 cho người khác là đúng Hợp đồng và đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện gia đình ông Sơn - bà Sáu đang quản lý, sử dụng lô đất C4, C5 nhưng Công ty Tín Phát không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty Sông Hồng phát biểu ý kiến tranh luận: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Xác định cấp sơ thẩm đã nhận định và đánh giá đúng về mức độ liên quan của Công ty Sông Hồng. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện theo pháp luật của Công ty Sơn Phương - bà Sáu phát biểu tranh luận: Khoản 400.000.000 đồng do bà đại diện Công ty Sơn Phương ứng trước cho ông Cường; khoản 1.300.000.000 đồng trả cho bà Hương là Công ty Sơn Phương chi thay cho ông Sơn (không phải tiền của Công ty Sơn Phương) để ông Sơn ký hợp đồng mua bán lô đất C3, Công ty Sơn Phương không có quyền lợi đối với khoản tiền này. Riêng khoản nộp 200.000.000 đồng là khoản bà đại diện Công ty Sơn Phương nộp tiền xây thô cho ông Sơn không nêu cụ thể là nộp cho Lô C3, C4, hoặc C5. Công ty Tín phát đã trả lại. Hiện gia đình bà đang quản lý, sử dụng lô đất C4, C5 như Công ty Tín Phát trình bày, không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Đại diện theo ủy quyền của Ông Tiến - bà Dung phát biểu tranh luận: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Xác định cấp sơ thẩm đã nhận định và đánh giá đúng về quyền lợi, nghĩa vụ của ông Tiến - bà Dung; ông, bà đều không kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa, không kháng cáo và không bổ sung thêm tài liệu hoặc văn bản nêu ý kiến khác.

Các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa đều thừa nhận ông Cường (người chết) theo chứng tử số 01/UBND-GBT ngày 30/8/2016 tại Sa Pa đúng là ông Cường - Phó giám đốc công ty Sông Hồng đã giao dịch theo các quan hệ đã trình bày trên.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ không đầy đủ; chưa giải quyết triệt để vụ án về số tiền ông Sơn, bà Sáu đã chuyển cho bà Hà Thu Hương và ông Cường để nhận chuyển nhượng lô đất C3. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS: Hủy án. Chuyển hồ sơ vụ án về cho TAND quận Cầu Giấy để giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Đơn kháng cáo và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, người kháng cáo đã nộp trong thời hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên họ không kháng cáo và đều đã có lời khai và ý kiến trình bày lưu trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung

Xét kháng cáo của nguyên đơn:

2.1. Về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số C3/HĐMBNO-TP:

Theo “Giấy ủy quyền” số 29/GUQ-RRC-02 ngày 18/10/2002, ông Lê Công Hoàng - Giám đốc Công ty Sông Hồng ủy quyền với phạm vi cụ thể là: “... ông Đặng Quốc Cường.....Hiện phó giám đốc công ty thay tôi thỏa thuận, bàn bạc và ký kết Hợp đồng liên kết kinh doanh đầu tư khu nhà ở để bán và trường học.... với Công ty Tín Phát - Công ty TNHH Thương Mại & du lịch Hiệp Phúc.”

- Ngày 10/12/2002, ông Cường đại diện Công ty Sông Hồng ký “Hợp đồng liên kết đầu tư” số 02/HĐLKĐT-T03 với Công ty Tín Phát. Trong hợp đồng liên kết hai bên đã thỏa thuận một số nội dung sau: Hai bên cùng tham gia góp vốn dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở để bán và trường học theo quy hoạch trên khu đất khoảng 11.543m², Công ty Tín Phát nắm 60% (27,6 tỷ đồng), Công ty Sông Hồng nắm 40% (18,4 tỷ đồng). Hai bên thống nhất để Công ty Tín Phát đứng tên chủ đầu tư triển khai dự án để làm việc với các cơ quan nhà nước về việc xây dựng dự án (Điều 1);

được đứng tên ký hợp đồng bán nhà cho các đối tượng có nhu cầu (Điều 3). Hai bên được phép kinh doanh quỹ nhà đất của dự án theo tỷ lệ vốn đã góp (Điều 3; Điều 4).

Ngày 25/8/2004, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 5327/QĐ-UB về việc thu hồi 11.546m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy và giao cho Công ty Tín Phát để đầu tư xây dựng khu trường học và nhà ở Cấp sơ thẩm xác định: Công ty Tín Phát là đại diện các chủ đầu tư để tham gia ký kết các hợp đồng mua bán nhà ở cũng như đại diện các chủ đầu tư thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan đến dự án xây dựng khu trường học và nhà ở là đúng quy định pháp luật.

Các đương sự đều khai thống nhất: Ngày 04/8/2006, ông Sơn và Công ty Tín Phát ký Hợp đồng mua bán nhà ở nhưng lấy số C3/HĐMBNƠ-TP ngày 06/01/2006 trùng với số và ngày ký Hợp đồng mà Công ty Tín Phát đã ký với bà Hà Thu Hương cùng nội dung: Công ty Tín Phát bán cho ông Sơn 01 lô đất C3, diện tích đất 96,68m², giá chuyển nhượng 17.000.000đồng/m²; trên đất có nhà xây thô diện tích sàn 248,3m², giá xây dựng 1.280.000đồng/m² tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán và trường học. Giá trị hợp đồng là 1.889.814.000đồng (giá trị chuyển nhượng QSDĐ 1.571.990.000 đồng; giá trị xây dựng 317.824.000 đồng). Việc thanh toán được chia thành 04 đợt được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng, trong đó đợt 1 phải thanh toán 100% giá trị chuyển nhượng QSDĐ, từ đợt 2 trở đi bên bán sẽ thông báo cho bên mua trước 07 ngày về thời hạn nộp tiền. Nếu sau 07 ngày bên mua không nộp đủ số tiền theo thông báo và theo các đợt thì bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, chuyển bán cho người khác và chỉ thanh toán trả lại cho bên mua số tiền đã nộp (không tính lãi) khi bên bán thu được tiền của khách hàng mua mới, ngoài ra bên bán không phải trả bên mua bất cứ chi phí nào khác. Trong khi đó theo “Biên bản đề nghị” số 15/DL&TMSH-BB ngày 01/01/2006 ông Cường cũng đề nghị rõ “..... Các điều kiện mua 3 lô đất trên bà Cao Thị Sáu bắt buộc phải tuân theo quy chế mua nhà của Công ty TNHH Thương Mại Tín Phát”.

Theo bà Sáu, bà Hương và ông Cường (khi còn sống) trình bày: Ngày 28/9/2006, bà Sáu (với tư cách là đại diện Công ty Sơn Phương) đã trả bà Hương 1.300.000.0000 đồng, chuyển số tiền 400.000.000 đồng mà ông Cường vay (nhận tạm ứng ngày 07/5/2006) thành khoản tiền thanh toán Hợp đồng. Tuy nhiên các bên đều không xuất trình được chứng cứ về việc: bà Hương đã nộp cho tiền cho Công ty Tín Phát hay Công ty Sông Hồng và ông Cường đã nộp 400.000.000 đồng cho Công ty Tín Phát hay Công ty Sông Hồng. Không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh số tiền Công ty Sơn Phương chi cho bà Hương, ông Cường đã nêu trên là khoản tiền của ông Sơn. Như vậy chưa có căn cứ để xác định bên mua là ông Sơn thực hiện đúng

nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng mua bán nhà ở số C3/HĐMBNO-TP ngày 06/01/2006.

Mặt khác: Thời điểm ông Sơn ký Hợp đồng mua bán nhà ở số C3/HĐMBNO - TP ngày 06/01/2006 với Công ty Tín Phát đối tượng của Hợp đồng là “mua bán nhà ở” nhưng tại thời điểm giao dịch ký Hợp đồng chưa có “nhà ở” bản chất của Hợp đồng là hình thức “Huy động vốn”. Tại “Bản cam kết trách nhiệm” ngày 08/06/2006 xác định “ *Công ty Tín phát đồng ý cho ông Cường được vào ép cọc tại lại các ô đất 1,3,4,5 lô C...*”. Ngày 28/9/2006, ông Cường có “Giấy ủy quyền” cho công ty Sơn Phương (do bà Sáu là giám đốc) “*xây dựng thi công phần ép cọc của các lô C3,C4,C5*”. Bà Sáu thừa nhận có việc ủy quyền này. Như vậy tính đến ngày 28/9/2006, Lô đất C3 (đối tượng của Hợp đồng mua bán nhà ở số C3/HĐMBNO-TP ngày 06/01/2006) chưa thuộc quyền của ông Sơn, bà Sáu mà mới được ông Cường ủy quyền ép cọc.

Tại “Biên bản họp đại diện liên kết” số 07/BBH ngày 14/01/2008. Quan điểm của ông Cường: “ *Năm 2006, ông Đặng Quang Cường có bán cho bà Cao Thị Sáu 3 lô đất C3,C4,C5.....Việc mua bán..... đến nay vẫn chưa hoàn thành dứt điểm về tài chính..... Đề nghị dừng lại không thi công 3 lô đất C3,C4,C5 mà ông Khi nào ông Cường và bà Sáu hoàn thành việc mua bán ông Cường sẽ có công văn đề nghị công ty TNHH TM Tín Phát xây thô cho 3 căn hộ trên.....*” .

Quan điểm của Công ty Tín Phát: “ *Công ty TNHH TM Tín Phát sẽ quyết định xây dựng 3 lô C3,C4,C5 khi có công văn đề nghị chính thức của ông Cường...*”.

Ngày 30/12/2008, ông Cường tiếp tục có “Giấy đề nghị” gửi đến Công ty Tín Phát xác định “.. *Cho đến nay phần góp vốn của bà Cao Thị Sáu vẫn chưa hoàn thành về mặt tài chính với 3 lô đất trên...*”... “... *Trên lô đất C3 bà Cao Thị Sáu đã đóng cọc móng, Công ty Sông Hồng cụ thể là ông Đặng Quang Cường sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm làm việc với bà Cao Thị Sáu...*”.

Ngày 02/8/2007, bà Sáu đã nộp số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản Công ty Tín Phát để xây thô 03 căn nhà, bà Sáu cũng thừa nhận nộp số tiền này theo thông báo ngày 09/7/2007 của Công ty Tín Phát, không xác định nộp để xây thô cho Lô đất cụ thể nào và đã được Công ty Tín phát trả lại khoản tiền này. Ngày 14/01/2008, đại diện Công ty Tín phát và Công ty Sông Hồng lập Biên bản số 07/BBH nội dung: Ông Cường có bán cho bà Cao Thị Sáu 03 lô đất C3,C4,C5. Việc mua bán chưa hoàn thành về tài chính nên ông Cường đề nghị Công ty Tín Phát dừng không thi công xây dựng 03 lô đất. Khi nào ông Cường và bà Sáu hoàn thành việc mua bán thì ông Cường sẽ có công văn đề nghị xây thô. Ngày 14/3/2008, Công ty Tín Phát đã có

thông báo số 2099/CT-DA yêu cầu bà Sáu giải quyết dứt điểm với ông Cường về thỏa thuận mua 03 lô đất; khi 02 bên thỏa thuận xong thì công ty mới tiếp tục xây thô trên đất. Cùng ngày, Công ty Tín Phát đã trả lại số tiền 200.000.000đồng cho bà Sáu.

Với các tài liệu, chứng cứ đã phân tích trên. Không có cơ sở xác định ông Sơn thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng mua bán nhà số C3/HĐMBNO-TP ngày 06/01/2006. Điều 7 của Hợp đồng quy định “ Sau khi ký Hợp đồng trong vòng 05 ngày Bên mua không nộp đủ 100% giá trị chuyển nhượng..... thì Bên bán có quyền hủy hợp đồng và chuyển nhượng cho người khác...”. “ Khi đến thời hạn nộp tiền đợt 2,3,4 do Bên bán thông báo, nếu sau 07 ngày bên mua không nộp đủ tiền theo thông báo thì bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng...”. Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà số C3/HĐMBNO-TP, Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật. Khoản 1 Điều 453 quy định “Bên mua nhà ở có các nghĩa vụ sau đây: 1. Trả đủ tiền mua nhà đúng thời hạn, theo phương thức đã thỏa thuận...”. Điều 412 quy định: “Việc thực hiện hợp đồng phải tuân theo các nguyên tắc sau đây: 1. Thực hiện đúng hợp đồng, đúng đối tượng, chất lượng, số lượng, chủng loại, thời hạn, phương thức và các thỏa thuận khác”. Điều 426 quy định: “Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự: 1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số C3/HĐMBNO-TP của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

2.2. Về nghĩa vụ thanh toán do Hợp đồng mua bán nhà số C3/HĐMBNO-TP bị đơn phương chấm dứt.

Như nhận định tại điểm 2.1 nêu trên. Mặc dù: Ngày 28/9/2006, bà Sáu (vợ ông Sơn) đã trả bà Hương 1.300.000.0000 đồng; ngày 07/5/2006 bà Sáu cho ông Cường vay 400.000.000 đồng và cho rằng ông Cường chuyển khoản tiền này thanh toán Hợp đồng mua bán nhà số C3/HĐMBNO-TP nhưng không có căn cứ để xác định bà Hương, ông Cường đã nộp các khoản tiền này cho Công ty Tín Phát hay Công ty Sông Hồng. Công ty Tín Phát và Công ty Sông Hồng đều không thừa nhận đã nhận các khoản tiền này.

“Giấy ủy quyền” số 29/GUQ-RRC-02 ngày 18/10/2002, ông Lê Công Hoàng - Giám đốc Công ty Sông Hồng chỉ ủy quyền cho ông Cường với phạm vi cụ thể là: “... ông Đặng Quốc Cường.....Hiện phó giám đốc công ty thay tôi thỏa thuận, bàn bạc và ký kết Hợp đồng liên kết kinh doanh đầu tư khu nhà ở để bán và trường học.... với Công ty Tín Phát - Công ty TNHH Thương Mại & du lịch Hiệp Phúc.” Không ủy quyền cho ông Cường nhận tiền của bà Sáu thay công ty Sông Hồng.

“Giấy ủy quyền” số 30/GUQ-RRC-03 ngày 28/02/2003, ông Lê Công Hoàng - Giám đốc Công ty Sông Hồng chỉ ủy quyền cho ông Cường với phạm vi cụ thể là: “ .. thay tôi thỏa thuận, bàn bạc và ký kết hợp đồng góp vốn Đầu tư khu nhà ở để bán và trường học..... với các khách hàng có nhu cầu góp vốn mua căn hộ tại dự án....”. Không ủy quyền cho ông Cường nhận tiền của bà Sáu thay công ty Sông Hồng. Tại “Giấy đề nghị” ngày 30/12/2008, ông Cường gửi đến Công ty Tín Phát xác định “.. Cho đến nay phần góp vốn của bà Cao Thị Sáu vẫn chưa hoàn thành về mặt tài chính với 3 lô đất trên...”... “... Trên lô đất C3 bà Cao Thị Sáu đã đóng cọc móng, Công ty Sông Hồng cụ thể là ông Đặng Quang Cường sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm làm việc với bà Cao Thị Sáu...”. Cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ xác định Công ty Tín Phát hoặc Công ty Sông Hồng phải chịu trách nhiệm với số tiền mà bà Sáu (đại diện Công ty Sơn Phương) đã giao cho bà Hương và ông Cường là phù hợp với quy định tại Điều 281, Điều 584 Bộ luật dân sự. Giành cho bà Sáu đại diện Công ty Sơn Phương được quyền khởi kiện đối với bà Hương và ông Cường về khoản tiền đã giao cho họ bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Đối với khoản tiền 200.000.000 đồng, bà Sáu đã nộp vào tài khoản Công ty Tín Phát, không xác định nộp để xây thô cho cho lô đất cụ thể nào và đã được Công ty Tín Phát trả lại khoản tiền này, các bên không đề nghị giải quyết về khoản tiền này nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

2.3. Đối với yêu cầu buộc Công ty Tín Phát trả lại lô đất C3 và buộc bồi thường tiền đã đóng cọc trên Lô đất C3.

Như nhận định tại điểm 2.1; 2.2 nêu trên. Hội đồng xét xử xác định chưa phát sinh quyền của nguyên đơn đối với lô đất C3; Công ty Tín Phát ký Hợp đồng mua bán nhà số C3/HĐMBNƠ-TP ngày 11/06/2011 với ông Nguyễn Đức Tiến trên cơ sở đã chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà số C3/HĐMBNƠ-TP ngày 06/01/2006 với ông Sơn. Công ty Tín Phát xác định: Ông Tiến đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; việc ký Hợp đồng đúng quy định pháp luật, đúng thỏa thuận trong Hợp đồng liên kết đầu tư, bên hợp tác đầu tư không phản đối; ông Tiến đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đúng quy định pháp luật và đã xây dựng nhà ở đúng quy định trên lô đất lô C3. Việc bà Sáu ép cọc trên các lô đất C3,C4,C5 theo ủy quyền của ông Cường. Ông Cường đã có văn bản đề nghị không cho bà Sáu ép cọc trên các lô đất C3,C4,C5 và chịu trách nhiệm với bà Sáu về việc đã ủy quyền. Hiện bà Sáu đang quản lý lô đất C4,C5. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn đối với bị đơn và ông Tiến là có căn cứ. Nếu bà Sáu, ông Sơn thấy việc nhận ủy quyền và

thực hiện việc ép cọc theo ủy quyền từ ông Cường bị thiệt hại thì ông, bà có quyền khởi kiện đối với ông Cường bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định pháp luật.

Quan điểm của Hội đồng xét xử:

Căn cứ phân tích, nhận định tại các điểm 2.1; 2.2; 2.3 nêu trên. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Tại thời điểm xét xử (sơ thẩm, phúc thẩm), nguyên đơn là người cao tuổi. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm là không phù hợp với quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Cấp phúc thẩm cần sửa phần tuyên về án phí sơ thẩm; miễn án phí và hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Áp dụng khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm số 44/2018/DSST ngày 29/11/2018; miễn án phí và hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn

[3] . Về án phí: Miễn án phí và hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1,2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Các Điều: 281, 412, 426,428,429,431, 438, 439, 450, 453, 584 Bộ luật dân sự năm 2005
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Điều 2 Luật người cao tuổi.

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - ông Trần Minh Sơn (do bà Cao Thị Sáu làm đại diện theo ủy quyền). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy về việc tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà ở”. Cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh Sơn đối với Công ty CPĐT &TM Tín Phát về việc: Buộc Công ty CPĐT &TM Tín Phát tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở số C3/HĐMBNƠ-TP ngày 06/11/2006 hoặc bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

2. Đối với số tiền do bà Cao Thị Sáu đại diện Công ty Sơn Phương đã trả cho bà Hà Thị Thu Hương và giao cho ông Đặng Quang Cường sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

3. Án phí:

Ông Trần Minh Sơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Được hoàn lại 42.000.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0516 ngày 09/11/2010 và 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số 0006592 ngày 02/01/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Lưu HS/VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Minh Hoàng