

Số: 312/2019/DS-PT

Ngày: 9+21/10/2019

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

Ông Vũ Toàn Giang

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Ngô Phương Liên -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 9 và 21 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2019 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST, ngày 07/5 và ngày 5/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 275/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1973 (*Bà T có mặt tại phiên tòa ngày 9/10/2019, vắng mặt ngày 21/10/2019*);

Địa chỉ: Số 54 phố T, phường Đ, quận HK, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Tiến D, sinh năm 1977 (*có mặt tại phiên tòa*);

Địa chỉ: Tổ 24 phường V, quận H, thành phố Hà Nội (*Giấy uỷ quyền ngày 15/2/2019*).

Bị đơn: Công ty NH

Trụ sở: BT 12-10 khu đô thị A, đường T, phường D, quận HĐ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Quách Thành L, sinh năm 1983 - Cán bộ phòng pháp chế, Công ty NH (có mặt tại phiên toà);

2. Ông Vi Văn D, sinh năm 1977 - Cán bộ phòng pháp chế, Công ty NH (vắng mặt tại phiên toà);

3. Ông Phạm Ngọc S - Cán bộ Phòng hành chính, Công ty NH (vắng mặt tại phiên toà);

(theo Giấy uỷ quyền số 09/UQ-SH, ngày 03/5/2019 của ông Nguyễn Hữu T - Tổng Giám đốc Công ty NH).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ninh Thị Ph, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: P401- CT5 khu đô thị M - Mễ Trì, phường M, quận N, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn L, sinh năm 1980 (có mặt tại phiên toà);

Địa chỉ: 117 H, phường Đ, quận B, Hà Nội;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Bà Ph: Ông Nguyễn Hữu T, Luật sư Công ty Luật TNHH Hùng Đông thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (ông T có mặt tại phiên toà);

2. Công ty TNHH KK

Địa chỉ: BT10-19 khu đô thị A, phường D, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn L, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: 117 H, phường Đ, quận B, Hà Nội (theo Giấy uỷ quyền ngày 22/8/2019);

3. Công ty XNK

Địa chỉ trụ sở chính: Cụm Công Nghiệp Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 1 BT 10-19 khu đô thị A, phường D, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Quang Vinh - Giám đốc (vắng mặt);

4. Công ty AYP

Địa chỉ: No.1 Medicinal Street, Yimen Town, Woyang Country, Anhui Province, China; Địa chỉ Văn phòng đại diện: Tầng 3 BT10-19 khu đô thị Aa, phường D, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Song Yu Zong (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Vũ Kim Anh, bà Thái Minh Phương và bà Nguyễn Thị Chính, ba người có nhu cầu mua nhà ở trong dự án khu đô thị An Hưng do Công ty cổ phần đầu tư đô thị An Hưng làm chủ đầu tư và Công ty NH (gọi tắt là Công ty NH) là nhà đầu tư thứ phát. Cả ba người đã thống nhất cùng nhau góp vốn để được mua căn biệt thự và thỏa thuận để cho bà Nguyễn Thị Chính là người đứng tên trên Hợp đồng. Theo thỏa thuận nêu trên, ngày 25/5/2010, bà Nguyễn Thị Chính có HKTT: 385 Lương Thế Vinh, Mễ Trì, Từ Liêm đã ký kết Hợp đồng vay vốn số 21/2010/HĐVV-KDN với Công ty NH. Căn cứ nội dung Hợp đồng, bà Nguyễn Thị Chính sẽ cho Công ty NH vay 8.415.000.000 đồng theo tiến độ giải ngân thỏa thuận, đồng thời bà Nguyễn Thị Chính được quyền ưu tiên mua căn biệt thự xây thô đã hoàn thiện mặt đứng chính thuộc Lô BT10, ô số 19 Dự án Khu đô thị mới An Hưng. Ngay sau khi ký kết Hợp đồng, bà Vũ Kim Anh, bà Thái Minh Phương và bà Nguyễn Thị Chính đã nộp 4.207.500.000 (tương ứng với 50% số vốn vay) cho Công ty NH theo phiếu thu số 22 quyển số 03 do bà Nguyễn Thị Chính ký tên nộp tiền.

Sau đó bà Vũ Kim Anh, bà Thái Minh Phương và bà Nguyễn Thị Chính không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng vay vốn đã ký với Công ty NH nên đã thỏa thuận chuyển nhượng lại căn biệt thự Lô BT10, ô số 19 cho Bà Nguyễn Thị Thu T. Tháng 07/2010, bà Vũ Kim Anh và bà Thái Minh Phương cùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho Bà Nguyễn Thị Thu T với giá 43.000.000 đồng/m² (lý do ký kết hợp đồng với bà Kim Anh và Bà Ph là do hai bà này là người chiếm phần lớn số vốn vay đã nộp cho Công ty NH). Tháng 8/2010, Bà Nguyễn Thị Thu T đã thanh toán đủ số tiền 8.950.500.000 đồng (bao gồm 4.743.000.000 đồng tiền chênh so với giá Công ty NH thể hiện trên hợp đồng vay vốn và 4.207.500.000 đồng, bà Chính đã nộp cho Công ty NH) cho bà Vũ Kim Anh.

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị Chính, bà Vũ Kim Anh và bà Thái Minh Phương đã thực hiện các thủ tục chuyển giao hợp đồng cho Bà T. Ngày 15/6/2011, Bà Nguyễn Thị Thu T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 05/2011/HĐ-KDN với Công ty NH.

Theo nội dung hợp đồng, Công ty NH chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Thu T quyền sử dụng đất diện tích 306m² và nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính biệt thự Lô BT10, ô số 19 Dự án Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, dự kiến bàn giao vào quý I/2012.

Bà Nguyễn Thị Thu T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty NH các khoản như sau:

- Tại thời điểm ký hợp đồng (ngày 15/6/2011), Bà Nguyễn Thị Thu T phải thanh toán và thực tế bà T đã thanh toán cho Công ty NH số tiền là: 8.415.000.000 đồng, tương ứng với 100% giá trị chuyển nhượng ô đất hạ tầng (được thể hiện tại phiếu thu ngày 15/6/2011 và hóa đơn GTGT số 0000021 ngày 20/02/2012 của Công ty NH).

- Thanh toán giá trị chuyển nhượng nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính được thực hiện bằng 03 đợt, cụ thể:

- + Đợt 1: Tại thời điểm ký kết hợp đồng số 05/2011/HĐ-KDN ngày 15/6/2011, Bà Nguyễn Thị Thu T phải thanh toán cho Công ty NH số tiền 1.175.672.080 đồng tương ứng với 50% giá trị số tiền nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính và giá trị sân, cổng, hàng rào, mái che. Thực tế Bà Nguyễn Thị Thu T đã thanh toán đủ số tiền đợt 1 tại phiếu thu ngày 15/6/2011.

- + Đợt 2: Trong vòng 05 ngày kể từ ngày Công ty NH ra văn bản thông báo, Bà T phải thanh toán cho Công ty NH số tiền 470.268.832 đồng, tương ứng với 20% giá trị số tiền nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính và giá trị sân, cổng, hàng rào, mái che. Bà T đã thanh toán đợt 2, được thể hiện tại phiếu thu ngày 17/07/2011.

- + Đợt 3: Trong vòng 05 ngày kể từ ngày Công ty NH ra văn bản thông báo về việc bàn giao nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính nói trên, Bà T phải thanh toán cho Công ty NH số tiền 705.403.248 đồng tương ứng với 30% giá trị tiền nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính cùng toàn bộ các chi phí phát

sinh nếu có. Ở đợt thanh toán này, Bà T chỉ nhận được 02 thông báo thanh toán tiền đợt 3, cụ thể như sau:

* Thông báo số 0310/2014/TB-KDN ngày 03/10/2014, về việc thanh toán giá trị nhà ở xây thô Đợt 3;

* Thông báo số 125/2014/TB-KDN ngày 16/12/2014, về việc thanh toán giá trị nhà ở xây thô.

Ngoài ra, Bà T không nhận được một thông báo nào khác.

Theo quy định của Hợp đồng về thanh toán đợt 3, Công ty NH phải ra văn bản thông báo về việc bàn giao nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính khi đó Bà T mới phát sinh nghĩa vụ thanh toán đợt 3 và sau khi thanh toán xong sẽ tiến hành bàn giao nhà ở trên thực tế. Tuy nhiên, phía Công ty NH đã không thực hiện theo đúng quy định của hợp đồng về thanh toán đợt 3 như đã nêu trên mà chỉ ra thông báo thanh toán đợt 3 và thanh toán giá trị nhà ở xây thô. Việc thực hiện không đúng quy định nêu trên của Công ty NH đã bị Bà T đề nghị, yêu cầu, khiếu nại thực hiện đúng quy định nhưng phía Công ty vẫn không thực hiện và không có phúc đáp lại theo đúng tinh thần của hợp đồng và quy định của pháp luật. Vì vậy, Bà T chưa đóng tiền đợt 3.

Ngày 20/01/2015, Bà T nhận được thông báo số 2001.2/2015/TB-KDN của Công ty NH, về việc thanh lý Hợp đồng số 05/2011/HĐ-KDN ngày 15/6/2011.

Ngày 27/12/2016, Bà T được Ngân hàng Quân đội thông báo: Công ty NH chuyển vào tài khoản của Bà T số tiền 8.853.628.003 đồng với lý do hoàn trả tiền do thanh lý Hợp đồng số 05/2011/HĐ-KDN ngày 15/6/2011. Phía Công ty NH không hề có một thông báo nào cho Bà T được biết về việc chuyển tiền này.

Ngày 12/5/2017 Bà T đã rút số tiền trên từ ngân hàng, do Công ty cổ phần kinh doanh Nhà chuyển trả và được 18.421.255 đồng tiền lãi (Bà T đồng ý 18.421.255 đồng tiền lãi được tính vào số tiền Công ty Nhà đã chuyển trả cho bà). Như vậy, tính đến nay Công ty NH mới trả lại cho Bà T tổng số tiền là 8.872.049.258 đồng. Hiện Công ty NH vẫn chưa trả lại Bà T số tiền 1.188.891.654 đồng.

Việc Công ty NH không thực hiện đúng quy định của hợp đồng số 05/2011/HĐ-KDN ngày 15/6/2011 và sau đó đơn phương chấm dứt hợp đồng là vi phạm quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật.

Do việc đơn phương chấm dứt hợp đồng bất hợp pháp của Công ty NH đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bà T. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Thủy yêu cầu Công ty NH tiếp tục thực hiện hợp đồng số 05/2011/HĐ-KDN ngày 15/6/2011; bàn giao nhà theo đúng quy định của hợp đồng và bồi thường cho Bà T số tiền lãi phát sinh tính trên tổng số tiền mà bà T đã phải đi vay để thực hiện hợp đồng nói trên kể từ ngày Công ty NH vi phạm nghĩa vụ giao nhà đến thời điểm Công ty NH giao nhà cho Bà T (Tạm tính đến ngày 20/7/2017 là 30 tháng) bằng 1.368.000.000 đồng; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở giữa Công ty NH với Bà Ninh Thị Ph.

Bị đơn: Công ty NH (gọi tắt là Công ty NH) do người đại diện trình bày:

Ngày 15/6/2011 Công ty NH ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 05/2011/HĐ-KDN, chuyển nhượng căn BT 10-19 khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông cho bà Nguyễn Thị Thu T.

Căn cứ Điều 5.1.2 (c), Điều 6.2 (b), Điều 10.2 của Hợp đồng số 05/2011/HĐ-KDN;

Lần thứ nhất: Ngày 25/7/2014 Công ty gửi Thông báo về việc thanh toán xây thô lần thứ 3 số tiền: 705.403.248 đồng tương đương 30% giá trị tiền nhà ở xây thô cho bà T;

Lần thứ hai: Ngày 26/8/2014 Công ty gửi Thông báo về việc thanh toán tiền xây thô lần thứ 3 cho bà T;

Lần thứ ba: Ngày 03/10/2014 Công ty gửi Thông báo về việc thanh toán tiền xây thô lần thứ 3 cho bà T

Lần thứ tư: Ngày 16/12/2014 Công ty gửi Thông báo về việc thanh toán tiền xây thô lần thứ 3 cho bà T.

Bà T đã nhận và biết việc thông báo đóng tiền nêu trên nhưng đến ngày 22/12/2014 bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình, như vậy bà T đã vi phạm thoả thuận của Hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết.

Ngày 30/12/2014 Hội đồng quản trị Công ty họp và nhất trí ra Quyết định thanh lý hợp đồng chuyển nhượng số 05/2011/HĐ-KDN.

Ngày 30/8/2016 Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 764555 cho căn BT10-19.

Ngày 27/12/2016 Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở căn BT10 - 19 (hợp đồng số 2716) cho khách hàng mới là Bà Ninh Thị Ph.

Ngày 27/12/2016 Công ty đã trả bà T số tiền 8.853.628.003 đồng

Đến nay Công ty NH chưa trả lại Bà T 1.188.891.654 đồng.

Trước yêu cầu của bà T, Công ty không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số 05/2011/HĐ-KDN ngày 15/6/2011, không chấp nhận bồi thường cho bà T số tiền 1.368.000.000 đồng như yêu cầu của bà T.

Đề nghị Toà án áp dụng thời hiệu khởi kiện đề đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ninh Thị Ph và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà, Bà Ph đã tìm đến Văn phòng nhà đất của anh Toàn, chị Linh có địa chỉ tại khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Qua sự giới thiệu của anh Toàn, chị Linh, Bà Ph được biết Công ty NH có một căn Biệt thự xây thô tại khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội có ký hiệu BT10-19 đang có nhu cầu chuyển nhượng. Sau đó Bà Ph đã gặp chị Diệp Anh là người của Công ty NH để làm việc và đàm phán giá cả. Sau nhiều lần trao đổi, hai bên đã thống nhất chuyển nhượng căn biệt thự BT10-19 khu đô thị mới An Hưng với giá 15.800.000.000 đồng. Đến ngày 27/12/2016 Bà Ph cùng với đại diện Công ty NH đến Văn phòng công chứng Gia Khánh để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Khi lập hợp đồng, phía Công ty NH có nói sẽ để giá trên Hợp đồng chuyển nhượng là 10.800.000.000 đồng, số còn lại là 5.000.000.000 đồng sẽ được thanh toán ngoài cho người của Công ty. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết, Bà Ph đã thanh toán cho Công ty NH với tổng số tiền mua căn Biệt thự BT10-19 là 15.800.000.000 đồng, trong đó 10.800.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký và 5.000.000.000 đồng tiền mặt cho chị Diệp Anh. Sau đó Bà Ph đã tiến hành làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn biệt thự nói trên đứng tên

Bà Ph. Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên, Bà Ph đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với thời hạn 10 năm với Công ty TNHH KK (do chính Bà Ph là Giám đốc) để Công ty KK sửa chữa, cải tạo căn biệt thự và làm trụ sở Công ty, Bà Ph được quyền cho thuê lại một phần diện tích tầng 1 và tầng 3 căn biệt thự nêu trên cho các bên có nhu cầu. Đầu tháng 9/2017, Bà Ph cho Công ty AYP có địa chỉ tại No.1, Medicinal Street, Yimen Town, Woyang County, Anhui Province, China thuê tầng 3 làm Văn phòng đại diện tại Việt Nam với thời hạn thuê 03 năm. Đến giữa tháng 9 năm 2017, Bà Ph cho Công ty Cổ phần XNK thuê một phần diện tích tầng 1 để làm văn phòng làm việc, kho để hàng của Công ty với thời hạn thuê là 05 năm. Cách đây khoảng 3 tháng Bà Ph được Tòa án nhân dân quận Hà Đông thông báo liên quan đến căn biệt thự của Bà Ph đã mua hiện có Bà Nguyễn Thị Thu T đã khởi kiện Công ty NH để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán trước đó. Trước sự việc này Bà Ph hoàn toàn bất ngờ vì trước khi mua căn biệt thự này Bà Ph không hề được phía Công ty NH thông báo là đã bán trước đó cho ai. Vì vậy, nay phía Bà T kiện Công ty NH liên quan đến căn nhà của Bà Ph, Bà Ph hoàn toàn không đồng ý, vì việc mua bán, chuyển nhượng là hợp pháp, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty NH đã ký với Bà Ph.

2. Công ty TNHH KK và người đại diện theo uỷ quyền trình bày :

Tháng 01 năm 2017 Công ty có ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Bà Ninh Thị Ph, về việc hợp tác đầu tư hoàn thiện căn biệt thự BT10-19 khu đô thị An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Tổng kinh phí do Công ty KK tự quyết định và chi trả, đổi lại Công ty sẽ được toàn quyền sử dụng toàn bộ diện tích tầng 2, một phần tầng 1 và toàn bộ diện tích xung quanh căn biệt thự để làm trụ sở hoạt động của Công ty. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 10 năm kể từ ngày 23/01/2017. Sau khi ký hợp đồng Công ty KK bỏ tiền để hoàn thiện căn biệt thự mua sắm trang thiết bị tổng số tiền là 4.669.176.284đồng.

Nay Bà T khởi kiện Công ty NH đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng, chúng tôi không đồng ý vì căn biệt thự của Bà Ph đã được nhận chuyển nhượng hợp pháp, và chúng tôi đã đầu tư hoàn thiện với một số tiền rất lớn.

3. Công ty XNK và người đại diện theo uỷ quyền là ông Trần Văn L trình bày (tại giai đoạn sơ thẩm):

Tháng 11 năm 2017 Công ty XNK ký hợp đồng thuê nhà với Bà Ninh Thị Ph, thuê một phần diện tích tầng 1 của căn biệt thự BT10-19 khu đô thị An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội với giá 3.500.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 11/9/2017. Mục đích thuê làm văn phòng và kho chứa hàng.

Nay Bà T khởi kiện Công ty NH đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

4. Công ty AYP do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty có thuê tại tầng 3 nhà của Bà Ph để làm văn phòng đại diện. Hai bên có làm Hợp đồng thuê nhà với thời hạn 05 năm, kể từ tháng 9 năm 2017 đến tháng 9 năm 2022. Giá thuê là 3 triệu đồng/ tháng, 6 tháng thanh toán một lần. Nay Công ty đề nghị tiếp tục được thuê nhà cho đến khi hết thời hạn của Hợp đồng đã ký với Bà Ph.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 07/5 và 05/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, Hà Nội đã xét xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Thu T đối với Công ty NH.

2. Buộc Công ty NH phải trả lại Bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 1.188.891.654 đồng và phải bồi thường cho Bà T 7.039.968.030 đồng. Tổng cộng 8.228.859.684 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, **ngày 15/6/2019, Bị đơn** Công ty NH có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử xác định Hợp đồng mua bán chuyển nhượng giữa Công ty NH với bà Nguyễn Thị Thu T đã thực hiện xong, mọi quyền lợi, nghĩa vụ giữa các bên không còn gì; **ngày 18/6/2019** nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử, buộc Công ty NH tiếp tục thực hiện Hợp đồng 05/2011/HĐ-KDN ngày 15/6/2011, bàn giao nhà cho bà T; tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2016 giữa Công ty NH đã ký với Bà Ninh Thị Ph.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm và đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Ninh Thị Ph không có đơn kháng cáo, tuy nhiên đề nghị hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa (ngày 9/10/2019) để các bên thực hiện hoà giải.

Nguyên đơn nhất trí và đề nghị HĐXX cho tạm ngừng phiên tòa (ngày 9/10/2019) để các bên thực hiện việc hoà giải.

Sau khi Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa theo yêu cầu, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ngày 21/10/2019 phiên tòa được tiếp tục, các bên vẫn giữ nguyên quan điểm như yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Bà Ninh Thị Ph - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà Ph và Công ty NH là hợp pháp vì khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, Công ty NH không thông báo cho Bà Ph biết trước đó tài sản đã chuyển nhượng cho Bà T. Tại thời điểm chuyển nhượng thì nhà, đất nêu trên đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận Công ty NH là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản này, do vậy Bà Ph phải được xác định là người thứ ba ngay tình và phải được pháp luật bảo vệ.

- Đối với giao dịch chuyển nhượng của Bà T với Công ty NH cần phải xác định là vô hiệu vì tại thời điểm Bà T nhận chuyển nhượng thì nhà đất nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vi phạm Điều 15 Luật đất đai năm 2003.

Trên cơ sở đó đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án và xem xét đơn kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa Bà T và Công ty NH xác định Công ty NH đã vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện là có căn

cứ, tuy nhiên Công ty NH đã chuyển trả lại tiền cho Bà T và Bà T đã nhận lại số tiền 8.872.042.258 đồng từ 12/5/2017. Do vậy cần tính lãi trên số tiền Bà T đã sử dụng số tiền trên từ ngày 12/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm để trừ vào nghĩa vụ của Công ty NH phải thanh toán số tiền còn lại cho Bà T. Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa Bà Ph và Công ty NH cần phải xác định Bà Ph là người thứ ba ngay tình và đã sử dụng tài sản do vậy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm như đã nhận định nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 15/6/2011, Bà Nguyễn Thị Thu T và Công ty NH ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở số 05/2011/HĐ-KDN đối với căn biệt thự thuộc Lô BT10, ô số 19 thuộc Dự án Khu đô thị mới An Hưng, phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội, với giá chuyển nhượng là **10.766.344.160 đồng**.

Tại thời điểm ký hợp đồng (ngày 15/6/2011), bà T đã thanh toán cho Công ty NH số tiền là: 8.415.000.000 đồng, tương ứng với 100% giá trị chuyển nhượng đất.

Đối với giá trị chuyển nhượng nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính các bên thoả thuận thanh toán làm 03 đợt, trên cơ sở đó bà T đã thanh toán được 02 đợt, cụ thể:

- Đợt 1: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Bà T đã thanh toán cho Công ty NH số tiền 1.175.672.080đồng tương ứng với 50% giá trị số tiền nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính và giá trị sân, cổng, hàng rào, mái che.

- Đợt 2: Bà T đã thanh toán cho Công ty NH số tiền 470.268.832đồng, tương ứng với 20% giá trị số tiền nhà ở xây thô, được thể hiện tại phiếu thu ngày 17/07/2011.

Đối với đợt 3: hai bên thoả thuận, trong vòng 05 ngày kể từ ngày Công ty NH ra văn bản thông báo về việc bàn giao nhà ở xây thô, Bà T phải thanh toán cho Công ty NH số tiền 705.403.248đồng, tương ứng với 30% giá trị nhà ở xây thô.

Phía Công ty NH cho rằng, đã 04 lần gửi thông báo yêu cầu bà T thanh toán tiền giá trị nhà ở xây thô đợt 3 (25/7/2014; 26/8/2014; 03/10/2014; 16/12/2014) cho bà T, tuy nhiên đến ngày 22/12/2014 (thời hạn trong lần thông báo cuối cùng) bà T không đến nộp tiền là vi phạm thoả thuận trong hợp đồng hai bên đã ký kết. Ngày 20/01/2015, Công ty đã ra Thông báo thanh lý Hợp đồng đã ký với bà T. Ngày 27/12/2016 Công ty đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho Bà Ninh Thị Ph với giá chuyển nhượng là 15.800.000đồng, đồng thời chuyển trả vào tài khoản của bà T mở tại Ngân hàng Quân Đội số tiền 8.853.628.003đồng.

Phía bà T cho rằng, Công ty NH không ra văn bản thông báo về việc bàn giao nhà ở xây thô như hai bên đã thoả thuận, mà lại ra ngay thông báo thanh toán tiền đợt 3 là vi phạm điểm c mục 5.1.2 Điều 5 Hợp đồng số 05/2011/HĐ-KDN ngày 15/6/2011 hai bên đã ký kết. Sau khi nhận được thông báo thanh lý Hợp đồng của Công ty NH, ngày 15 và ngày 23/01/2015, bà T có đơn đề nghị và khiếu nại việc thanh lý Hợp đồng nêu trên nhưng Công ty NH chưa có văn bản trả lời cho bà T. Ngày 29/12/2016 Ngân hàng quân đội thông báo cho bà T biết, Công ty NH đã chuyển trả vào tài khoản của bà T số tiền 8.853.628.003đồng, trong cùng ngày bà T có đơn khiếu nại gửi đến Công ty NH. Ngày 30/12/2016 Công ty NH có thông báo trả lời cho bà T, Công ty sẽ thu hồi lại căn biệt thự...trong trường hợp có tranh chấp thì bà T có quyền khởi kiện trong vòng 30 ngày. Ngày 24/01/2017 Công ty NH đã làm việc với bà T (thông qua người đại diện theo uỷ quyền), tuy nhiên Công ty không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị bà T khởi kiện trong thời hạn 30 ngày như đã thoả thuận trong hợp đồng.

Xét thấy: Theo nội dung thoả thuận trong Hợp đồng số 05/2011/HĐ-KDN ngày 15/6/2011, tại điểm c mục 5.1.2 Điều 5 của Hợp đồng, hai bên đã thoả thuận: ***Trong vòng 05 ngày kể từ ngày Công ty NH ra văn bản thông báo về việc bàn giao nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính***, Bà T phải thanh toán cho Công ty NH số tiền 705.403.248 đồng, tương ứng với 30% giá trị tiền nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính cùng toàn bộ các chi phí phát sinh nếu có. Tuy nhiên Công ty NH đã không ra thông báo về việc bàn giao nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt đứng chính như đã thoả thuận trong hợp đồng mà lại ra ngay ***thông báo về việc thanh toán giá trị nhà ở xây thô Đợt 3***, như vậy là vi phạm thoả thuận trong Hợp đồng hai bên đã ký kết.

Sau khi ra văn bản thông báo về việc thanh lý Hợp đồng, bà T đã có đơn khiếu nại gửi đến Công ty NH (*có nhân viên của Công ty xác nhận đã nhận đơn khiếu nại của bà T, BL 30 - 33*) nhưng Công ty chưa có văn bản trả lời cũng như chưa giải quyết dứt điểm việc khiếu nại của bà T, cho rằng bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên thu hồi lại căn biệt thự và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty, sau đó tiếp tục chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho Bà Ninh Thị Ph vào ngày 27/12/2016. Việc Công ty NH đơn phương chấm dứt Hợp đồng với bà T và thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất khi chưa giải quyết xong việc khiếu nại của bà T là trái quy định pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Đối với Bà Ninh Thị Ph khi nhận chuyển nhượng không biết nhà đất nêu trên đang có tranh chấp, Công ty NH không thông báo cho Bà Ph biết trước đó đã chuyển nhượng cho bà T nên xác định khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng với Công ty NH, Bà Ph không có lỗi. Tuy nhiên như đã phân tích ở nội dung nêu trên, Công ty NH đã vi phạm thoả thuận trong hợp đồng, khi có khiếu nại của Bà T, hai bên chưa giải quyết dứt điểm mà lại đơn phương chấm dứt Hợp đồng và tiếp tục chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho Bà Ph là trái quy định của pháp luật, do vậy cần xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty NH với Bà Ph là hợp đồng vô hiệu, lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty NH. Công ty NH phải có trách nhiệm bồi thường cho Bà Ph.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T nhưng lại không tuyên Công ty NH phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T vì giao dịch chuyển nhượng nhà đất của bà T

với Công ty NH có trước khi Công ty chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho Bà Ph. Căn cứ vào giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận trong hợp đồng thì bà T đã thanh toán cho Công ty NH đến 93% (tổng giá trị nhà, đất) theo thoả thuận trong hợp đồng hai bên đã cam kết.

Do vậy để có cơ sở xem xét trách nhiệm của Công ty NH trong việc tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà T, huỷ hợp đồng chuyển nhượng và phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với Bà Ph cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện đang thuê và cư trú, kinh doanh trên nhà đất tranh chấp, Toà án cấp phúc thẩm phải huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại từ đầu, đảm bảo quyền được xét xử hai cấp cũng như quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng bà T đã hết thời hiệu khởi kiện do hai bên thoả thuận trong trường hợp có tranh chấp thì bà T chỉ có quyền khởi kiện trong vòng 30 ngày, xét thấy đây là thoả thuận trái pháp luật nên Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn cũng như đề nghị của đại diện VKSND thành phố Hà Nội.

Về án phí: Do huỷ bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại sau khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 121, 122, 124 và 426 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ 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. Huỷ bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST, ngày 07/5 và 5/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Hà Đông để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí:

Nguyên đơn, Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền 15.000.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông theo Biên lai thu số 3392, ngày 22/5/2017 được giữ lại để giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Hoàn trả nguyên đơn và bị đơn mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 7840 ngày 19/6/2019 và 7830 ngày 17/6/2019 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Hà Đông.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Hà Đông;
- Chi cục THADS quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam