

Số: 19 /TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2023



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng dân sự”

Thực hiện chức năng kiểm sát hoạt động tư pháp trong xét xử vụ án phúc thẩm dân sự “Tranh chấp hợp đồng dân sự” giữa nguyên đơn ông Ngô Đức Vinh, bà Nguyễn Thị Hải với bị đơn Liên danh Sông Đà Thăng Long - Gia Bảo (gọi tắt là Liên danh), gồm Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Gia Bảo và Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long, do Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 11/5/2021, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc xác định người tham gia tố tụng, giải quyết phạm vi khởi kiện, thu thập, đánh giá chứng cứ dẫn đến bản án tuyên xử không chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự trong vụ án.

1. Nội dung vụ án

Hộ gia đình ông Ngô Đức Vinh và bà Nguyễn Thị Hải là chủ căn hộ số 301 tổ 42 nhà D2 Giảng Võ nằm trong danh sách di dời, tạm cư và tái định cư trở lại trong dự án cải tạo xây dựng lại tập thể cũ D2 Giảng Võ của UBND thành phố Hà Nội. Ngày 06/01/2010, Liên danh và ông Vinh, bà Hải ký kết Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/DSSTL-GB (Hợp đồng kinh tế 01) có nội dung thỏa thuận vợ chồng ông Vinh, bà Hải bàn giao căn hộ số 301 tổ 42 nhà D2 Giảng Võ, Liên danh thực hiện xong dự án sẽ bàn giao lại cho ông Vinh căn hộ mới số 1501 với diện tích 84,5m².

Ngày 08/01/2010, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Gia Bảo (gọi tắt là công ty Gia Bảo) ký Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT và Giám đốc công ty Gia Bảo ký Quyết định số 10/QĐ-GĐ có nội dung đồng ý tặng cho bà Nguyễn Thị Hải 01 căn chung cư 1601 có diện tích 84m² tại tầng 16 nhà D2 Giảng Võ mới.

Ngày 04/7/2011, UBND quận Ba Đình ban hành Quyết định 1815/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án hỗ trợ di dời, tạm cư và định cư trở lại đối với hộ ông Vinh, bà Hải, theo đó gia đình ông Vinh, bà Hải được tái định cư tại căn hộ 701.

Năm 2014, dự án hoàn thành, Liên danh xác định căn hộ tái định cư của hộ ông Vinh là căn 701 theo Quyết định 1815/QĐ-UBND và đã chuyển nhượng căn 1501 cho ông Nguyễn Văn Tuất. Đối với căn 1601, đại diện Liên danh cho rằng việc ký Nghị quyết số 09 và Quyết định số 10 không đúng thẩm quyền nên đã có văn bản thu hồi và chuyển nhượng căn 1601 cho vợ chồng ông Bùi Mạnh Quân, bà Nguyễn Thị Thu Thảo nên không giao căn hộ này cho ông Vinh, bà Hải.

Do Liên danh không thực hiện đúng cam kết, vợ chồng ông Vinh, bà Hải có đơn khiếu nại. Tại Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 31/3/2016 của UBND quận Ba Đình và Quyết định số 5353/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội, về việc



giải quyết khiếu nại, có nội dung yêu cầu Công ty Gia Bảo bàn giao căn hộ 1501 và chi trả tiền hỗ trợ tạm cư cho ông Vinh, bà Hải.

Ngày 15/6/2017, Công ty Gia Bảo đã có đơn khởi kiện yêu cầu hủy 02 quyết định trên. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2019/HC-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và Bản án hành chính phúc thẩm số 47/2020/HC-PT ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, tuyên xử giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Nay, ông Vinh, bà Hải khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Liên danh tiếp tục thực hiện Hợp đồng kinh tế 01, trả lại cho ông bà quyền sở hữu căn 1501 và thanh toán tiền tạm cư kể từ tháng 9/2014 đến ngày nhận căn 1501 với mức 10.000.000đ/tháng; buộc công ty Gia Bảo phải bàn giao căn hộ 1601 như đã hứa thưởng hoặc nhận bằng giá trị theo giá của Hội đồng định giá; hủy các hợp đồng chuyển nhượng căn 1501, 1601 và hủy giấy chứng nhận căn hộ 1601.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hải và ông Ngô Đức Vinh.

- Xác định căn hộ tái định cư của hộ ông Ngô Đức Vinh là căn hộ 701 nhà D2 Giảng Võ mới, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần quy hoạch Kiến trúc Gia Bảo (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần quy hoạch Kiến trúc Gia Bảo - Công ty Cổ Phần đầu tư phát triển Nhà Trang - Hà Nội) thanh toán chênh lệch giá trị căn hộ số tiền là 223.080.000 đồng cho gia đình ông Ngô Đức Vinh, bà Nguyễn Thị Hải.

- Công ty Gia Bảo (đại diện Liên danh) có trách nhiệm thanh toán tiền tạm cư tính từ tháng 9 năm 2014 đến tháng 8 năm 2015 số tiền là 110.000.000 đồng cho gia đình ông Ngô Đức Vinh, bà Nguyễn Thị Hải. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Gia Bảo chi phí chuyển đồ đạc là 100.000.000 đồng cho gia đình ông Ngô Đức Vinh, bà Nguyễn Thị Hải.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đức Vinh, bà Nguyễn Thị Hải về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng căn hộ 1501; hủy hợp đồng chuyển nhượng căn hộ 1601 và hủy Giấy chứng nhận căn hộ 1601. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đức Vinh, bà Nguyễn Thị Hải về việc: Buộc Công ty Cổ phần quy hoạch Kiến trúc Gia Bảo bồi thường thiệt hại.

Trong hạn luật định, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 20/QĐKNPT-VC1-DS ngày 09/6/2021 hủy bản án sơ thẩm nêu trên để giải quyết lại do có nhiều vi phạm.

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phân tích căn cứ kháng nghị được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

3. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm

3.1. Xác định người tham gia tố tụng

Quyết định 1815/QĐ-UBND ngày 04/7/2011 của UBND quận Ba Đình về việc phê duyệt phương án hỗ trợ di dời, tạm cư và định cư trở lại đối với vợ chồng ông Vinh, bà Hải kèm theo phương án chi tiết, theo đó gia đình ông Vinh, bà Hải được tái định cư tại căn hộ 701 là không đúng thỏa thuận trong Hợp đồng kinh tế 01 đã ký giữa các bên, chính sách tái định cư của UBND thành phố Hà Nội. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND quận Ba Đình vào tham gia tố tụng để làm rõ ai là người tham mưu, trình phương án trên, từ đó xác định lỗi và xác định thời điểm, thời gian tính tiền tạm cư cho vợ chồng ông Vinh, bà Hải là vi phạm các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự và Bộ luật dân sự.

3.2. Thu thập, đánh giá chứng cứ

Căn cứ vào các quyết định giải quyết khiếu nại và bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì Công ty Gia Bảo phải bàn giao căn hộ 1501 cho hộ ông Vinh, bà Hải. Đây là tình tiết không phải chứng minh nhưng không được Hội đồng xét xử xem xét. Bản án dân sự sơ thẩm xác định căn hộ tái định cư là căn 701; Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vinh, bà Hải là đánh giá chứng cứ không khách quan, đầy đủ, toàn diện vụ án.

3.3. Giải quyết yêu cầu khởi kiện

Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm không giải quyết nội dung yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc công ty Gia Bảo phải bàn giao căn hộ 1601 như đã hứa thưởng hoặc nhận bằng giá trị theo giá của Hội đồng định giá là giải quyết không đầy đủ các yêu cầu khởi kiện.

Đối với tranh chấp liên quan đến căn hộ 1601: Thời điểm ban hành Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT và Quyết định số 10/QĐ-GĐ ngày 08/01/2010 thì căn hộ 1601 chưa hình thành nên phải xác định các văn bản trên là hợp đồng hứa thưởng. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định đây thuộc trường hợp tặng cho bất động sản là không đúng, đồng thời không tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ lý do Công ty Gia Bảo hủy hứa thưởng, dẫn đến các quyết định của bản án xâm phạm quyền và lợi ích chính đáng của ông Vinh, bà Hải.

Những vi phạm nêu trên của bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm không bổ sung, khắc phục được, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo đề các đơn vị nghiên cứu, vận dụng nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác giải quyết án dân sự đối với các vụ án tương tự. *ph*

Nơi nhận:

- Đ/c Viện trưởng VC1 (để b/c);
- 28 VKS cấp tỉnh VC1 quản lý;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Lưu: VP-VC1, VP-V2-VC1, HS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa