

Số: 230/2020/DS-PT

Ngày: 29/6/2020

V/v: “Yêu cầu thực hiện Hợp đồng  
tặng cho nhà chung cư”

**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

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:** Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 166/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc “Yêu cầu thực hiện hợp đồng tặng cho nhà chung cư”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019 DS-ST, ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 213/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Vũ Đình N, sinh năm 1952 (có mặt tại phiên tòa).

Hộ khẩu thường trú: Số 50 phố Minh Khai, phường Nguyễn Du, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Nơi ở hiện nay: Tầng 10, Tòa nhà B7, Ký túc xá Thăng Long, đường Cốm Vòng, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th (Giấy ủy quyền số công chứng 3240.2018/HĐUQ, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2018 lập tại Phòng công chứng số 3 Hà Nội. Ông Th có mặt tại phiên tòa).

**Bị đơn:** Công ty TNHH ĐP

Trụ sở: Số 50 phố Yết Kiêu, Khu đô thị Hòa Vượng, xã Lộc Hòa, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Văn phòng tại Hà Nội: Số 99 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Qu, sinh năm 1992; trú tại: 284 Giải Phóng, phường Phương Liệt, Thanh Xuân, Hà Nội (*Theo Văn bản uỷ quyền ngày 24/2/2020. Bà Quyen có mặt*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH ĐP:

1. Bà Nguyễn Thị Huệ

2. Bà Vũ Minh Thực

Đều là Luật sư Công ty Luật TNHH Hoàn Kiếm thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*bà Huệ và bà Thực có mặt tại phiên tòa*);

3. Ông Lê Đình Dũng - Luật sư Công ty Luật TNHH Việt Úc thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*ông Dũng có mặt tại phiên tòa*).

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

1. Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng đô thị BID Việt Nam (Công ty cổ phần BIDGROUP).

Trụ sở: Tầng 5, Dự án The Graden Hill, 99 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Mạnh - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hà Anh Đức (*Giấy uỷ quyền số 01/UQ-BID/19 ngày 18/01/2019. Ông Đức vắng mặt tại phiên tòa*).

2. Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (Chi nhánh Mỹ Đình)

Trụ sở: B28-BT4, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, đường Lưu Hữu Phước, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân Đại- Chức vụ: Phó Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thiện Bảo - Phó Giám đốc Giao dịch Mỹ Đình (*ông Bảo vắng mặt tại phiên tòa*).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Vũ Đình N và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:***

Ngày 16/11/2015, giữa Công ty TNHH ĐP và ông Vũ Đình N đã tiến hành ký kết hợp đồng tặng, cho 02 căn hộ nhà chung cư cho ông Vũ Đình N cụ thể:

Căn hộ số B06 diện tích sử dụng là 89m<sup>2</sup> và căn hộ B07 có diện tích sử dụng là 89m<sup>2</sup> tại tầng 6, tòa nhà B thuộc dự án The Garden Hill, địa chỉ số 99 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với điều kiện ông Vũ Đình N sẽ chuyển toàn bộ, cụ thể là: Bàn giao con dấu và các tài liệu pháp lý gồm, Giấy chứng nhận kinh doanh; Giấy chứng nhận đăng ký thuế và Giấy chứng nhận mẫu dấu của Công ty TNHH ĐP ngay sau khi chuyển đổi đăng ký kinh doanh sang tên cho ông Trần Văn Mạnh là Chủ tịch Hội đồng thành viên, thời điểm bàn giao 02 căn hộ cùng giấy tờ về quyền sử dụng và sở hữu chậm nhất vào ngày 31/12/2017.

Ông Vũ Đình N và Công ty TNHH ĐP do ông Trần Văn Mạnh làm đại diện theo pháp luật có ký kết với nhau Vi bằng số 270/2015/VB-TPLHK ngày 09/11/2015 để thể hiện ý chí của các bên.

Tuy nhiên, thời điểm hiện tại Dự án The Garden Hill đã hoàn thành và được bàn giao căn hộ cho khách hàng nhưng phía Công ty TNHH ĐP không thực hiện bàn giao 02 căn hộ trên cho ông Vũ Đình N.

Lý do giữa Công ty TNHH ĐP và ông Vũ Đình N làm hợp đồng tặng, cho 02 căn hộ nhà chung cư nêu trên là vào năm 1994, ông Vũ Đình N thành lập Công ty TNHH ĐP và được UBND tỉnh Nam Định cho phép thành lập theo quyết định số 688/QĐUB ngày 05/8/1994 của UBND tỉnh Nam Định, đến năm 2007, Công ty TNHH ĐP đăng ký lại và được phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam định cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 30/8/2007, có địa chỉ tại thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Công ty TNHH ĐP là loại hình Công ty TNHH, ông Vũ Đình Ngọc giữ chức vụ Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH ĐP. Ngoài ra, Công ty TNHH ĐP còn thành lập chi nhánh hoạt động tại thành phố Hà Nội từ năm 2003, tên chi nhánh: Chi nhánh Công ty TNHH ĐP tại Hà Nội, địa chỉ: Thôn Phú Mỹ, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, nay là số 99 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng đô thị - BID Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần BIDGROUP- sau đây được gọi là Công ty BID) do ông Trần Văn Mạnh là người đại diện theo pháp luật.

Tháng 8/2014, Công ty TNHH ĐP - chủ đầu tư và Công ty BID ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2014/HĐHTKD ngày 07/8/2014 về việc đầu tư xây

dựng và khai thác kinh doanh “Tòa nhà đa năng ĐP” theo hợp đồng dự án được đổi tên thành “The Garden Hill” theo nội dung thỏa thuận hợp tác kinh doanh trong Hợp đồng số 02/2014/HĐHTKD. Công ty TNHH ĐP góp khu đất 5.568m<sup>2</sup>, Công ty BID có trách nhiệm hoàn trả 120.000.000.000 đồng phần vốn góp cho Công ty TNHH ĐP và đầu tư toàn bộ vốn đầu tư xây dựng tòa nhà và được quyền khai thác kinh doanh dự án The Garden Hill tại thời điểm ký kết hợp đồng số 02/2014/HĐHTKD ông Trần Văn Mạnh ký văn bản cam kết tặng cho ông Vũ Đình N một căn hộ chung cư tại dự án The Garden Hill khi hoàn thành xây dựng.

Trong quá trình hợp tác, hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng đã phát sinh các vấn đề mà các bên không dự trù hết, vì vậy ngày 10/7/2015 hai bên đã thống nhất lại các nội dung hợp tác theo Vi bằng số 0219.2015/VB - TPLHN được lập với Văn phòng thừa phát lại tại Hà Nội, theo đó có nội dung thỏa thuận thống nhất về việc tách tài sản của Công ty TNHH ĐP để lập doanh nghiệp mới là Công ty TNHH xe máy ĐP từ Công ty TNHH ĐP và phương án giải quyết các vấn đề còn tồn đọng của Công ty TNHH ĐP.

Sau khi thống nhất hoàn tất các thủ tục tách Công ty cũng như việc ông Vũ Đình N chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp cho Công ty BID - người quản lý phần vốn góp là ông Trần Văn Mạnh, chuyển giao chức danh người đại diện theo pháp luật cho ông Mạnh.

Ngày 09/11/2015 giữa Công ty BID và ông Vũ Đình N được Văn phòng thừa phát lại Hoàn Kiếm lập Vi Bằng số 270/2015/VB - TPLHK về việc tặng cho ông N 02 căn hộ số B06 và B07 tầng 6, tòa nhà B, dự án The Garden Hill, thời điểm này ông N chưa chuyển giao quyền quản lý Công ty ĐP cho Công ty BID - người đại diện theo pháp luật là ông Trần Văn Mạnh. Đến ngày 16/11/2015 sau khi chuyển giao quyền quản lý Công ty ĐP giữa ông N và Công ty TNHH ĐP (ông Mạnh là người đại diện theo pháp luật) đã ký hợp đồng tặng, cho 02 căn hộ nêu trên cho ông N. Khi ký kết Hợp đồng tặng, cho thì ông Mạnh là người đại diện theo pháp luật có đủ thẩm quyền để ký kết toàn bộ giấy tờ liên quan đến Công ty TNHH ĐP.

Nay ông N cho rằng Công ty TNHH ĐP - chủ đầu tư Dự án The Garden Hill đã bàn giao các căn hộ cho khách hàng, tuy nhiên ông N không được bàn giao 02 căn hộ số B06 và B07, tầng 6, tòa nhà B, dự án The Garden Hill mà Công ty TNHH ĐP đã thống nhất tặng cho ông. Vì vậy ông N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH ĐP phải bàn giao trả cho ông N 02 căn hộ nêu trên như thỏa thuận trong Hợp đồng tặng cho căn hộ và Vi bằng mà các bên đã ký kết.

***Bị đơn - Công ty TNHH ĐP và người đại diện theo uỷ quyền trình bày :***

Công ty TNHH ĐP xác nhận có lập Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp, Hợp đồng tặng, cho căn hộ chung cư và lập Vi bằng giữa Công ty BID Việt Nam và Công ty TNHH ĐP. Theo Hợp đồng tặng, cho căn hộ chung cư thì hai bên thỏa thuận, Công ty sẽ bàn giao 02 căn hộ chung cư B06 và B07 tầng 6, tòa nhà B cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu 02 căn hộ thuộc Dự án The Garden Hill, số 99 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho ông Vũ Đình N như ông N trình bày là đúng nhưng với điều kiện ông Vũ Đình N và Công ty TNHH xe máy ĐP phải thực hiện xong và bàn giao toàn bộ nghĩa vụ đối với Công ty, nhưng trên thực tế ông N vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình đối với công ty là nợ thuế Hải Quan khoảng 13.000.000.000đồng, tiền nợ Ngân hàng Vietcombank khoảng hơn 1.000.000 USD và tiền thuế đất hàng năm hiện ông N đang sử dụng hơn 1000m<sup>2</sup> đất tại Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Khi thực hiện lập Vi bằng thì ông Mạnh không biết việc Công ty TNHH ĐP đang nợ thuế Hải quan, ông N không nói rõ về việc này. Trong thời gian hoạt động đến cuối năm 2016 thì Công ty TNHH ĐP mới biết. Việc ông N đề xuất với Công ty TNHH ĐP sẽ thanh toán 1.000.000.000đồng nếu chuyển giao 02 căn hộ cho ông Phương, phía bị đơn không đồng ý. Trước đây ông Mạnh là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH ĐP, nhưng đến nay ông Mạnh không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Khi ông Mạnh bàn giao công việc với người đại diện theo pháp luật mới của Công ty thì Công ty không nắm rõ việc ông Mạnh có bàn giao về việc này hay không.

Đề nghị Tòa án xem xét lại hiệu lực của Vi bằng mà hai bên đã ký kết vì nó thể hiện tư cách pháp nhân ký với nhau.

Đề nghị Tòa án xem xét hiệu lực của Hợp đồng tặng cho căn hộ chung cư được ký kết giữa 2 bên. Trường hợp, ông N thực hiện xong nghĩa vụ của mình đối với Công ty là nợ thuế Hải quan khoảng 13.000.000.000đồng; thanh toán tiền nợ Ngân hàng Vietcombank khoảng hơn 1.000.000 USD và tiền thuế đất hàng năm hiện ông N đang sử dụng hơn 1000 m<sup>2</sup> đất tại Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và trả cho người sử dụng thực tế là ông N thì bị đơn sẽ giao 02 căn hộ trên cho ông N theo đúng Hợp đồng cho, tặng căn hộ chung cư mà hai bên đã ký kết.

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

*1. Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng đô thị BID Việt Nam (Công ty cổ phần BIDGROUP) do ông Hà Văn Đức trình bày:*

Về khoản nợ đọng thuế thì ông Vũ Đình N phải có trách nhiệm liên quan giải quyết đến thuế nợ đọng và hiện nay toàn bộ dự án đang thế chấp năm 2017 tại ngân

hàng TMCP Liên Việt Post Bank - Chi nhánh Mỹ Đình. Ông Trần Văn Mạnh và ông Vũ Đình N thỏa thuận tặng, cho hai căn hộ trước khi thế chấp dự án tại Ngân hàng. Về Hợp đồng tặng, cho, ông đề nghị tuyên bố vô hiệu. Về nghĩa vụ chịu thuế, đề nghị ông Vũ Đình N chịu trách nhiệm nộp vì đây là nghĩa vụ của ông N. Hiện nay 02 căn hộ nêu trên không có người ở cũng chưa chuyển nhượng cho ai.

*2. Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt chi nhánh Mỹ Đình do ông Nguyễn Thiện Bảo là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 25/10/2016 giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Mỹ Đình và Công ty TNHH ĐP có ký Hợp đồng tín dụng số 37616 - NH/HĐTD và ngày 13/01/2016 giữa Ngân hàng và Công ty TNHH ĐP ký kết hợp đồng thế chấp số 37616 - 02/2016/HĐTC - PGĐ Mỹ Đình. Hiện nay Công ty TNHH ĐP không vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt chi nhánh Mỹ Đình. Do vậy Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt chi nhánh Mỹ Đình làm đơn từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án “*Yêu cầu thực hiện Hợp đồng tặng, cho nhà chung cư*” giữa ông Vũ Đình N và Công ty TNHH ĐP. Trường hợp Công ty TNHH ĐP vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Bưu điện Liên Việt chi nhánh Mỹ Đình sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác.

**Tại bản án số 29/2019/DS - ST ngày 15/11/2019 Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình N đối với Công ty TNHH ĐP như sau:**

Buộc Công ty TNHH ĐP phải thanh toán cho ông Vũ Đình N số tiền 5.293.000.000đồng (*Năm tỷ, hai trăm chín mươi ba triệu*) đồng, bao gồm: giá trị của 02 căn hộ là 3.293.000.000đồng và 2.000.000.000đồng tiền phạt vi phạm hợp 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 11 năm 2019, bị đơn - Công ty TNHH ĐP có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, bản án sơ thẩm không có căn cứ pháp luật; ko đảm bảo tính khách quan, toàn diện và đầy đủ, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nhất trí với bản án sơ thẩm vì cho rằng thoả thuận tặng, cho được các bên lập thành văn bản và thể hiện ý chí tự nguyện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Các Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu và đề nghị:

- Yêu cầu triệu tập Thừa phát lại Hoàn Kiếm vào tham gia tố tụng;
- Xác định Hợp đồng tặng, cho căn hộ nhà chung cư lập ngày 16 tháng 11 năm 2015 giữa Công ty TNHH ĐP với ông Vũ Đình N là vô hiệu cả về hình thức và nội dung vì Hợp đồng không được công chứng hợp pháp, chưa phát sinh hiệu lực bao gồm cả nghĩa vụ bằng tiền; tại thời điểm tặng cho, Công ty TNHH ĐP chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ (là tài sản) được tặng cho. Phía Công ty TNHH ĐP cũng như ông N đều không biết nội dung Hợp đồng vi phạm điều cấm, vi phạm về điều kiện tặng cho theo Luật nhà ở năm 2014.

- Xác định Vi Bằng do Văn phòng thừa phát lại Hoàn Kiếm lập, ghi nhận Công ty TNHH ĐP tặng cho ông Vũ Đình N 02 căn hộ số B06 và B07 tầng 6, tòa nhà B, dự án The Garden Hill là không có giá trị pháp lý vì không thể thay thế cho Văn bản công chứng.

- Khi chuyển nhượng vốn góp, các bên cam kết chuyển giao đầy đủ quyền và nghĩa vụ nhưng thực tế ông N chưa thực hiện hết nghĩa vụ của mình đối với Công ty TNHH ĐP (hiện vẫn còn nợ tiền thuế Hải quan, Ngân hàng và thuế sử dụng đất).

Trên cơ sở đó đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm, xác định Hợp đồng tặng cho vô hiệu do vi phạm điều cấm và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

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

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích, đánh giá nội dung vụ án xác định:

- Hai bên ký kết Hợp đồng tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên đây là tài sản (nhà ở) hình thành trong tương lai. Tại thời điểm ký kết Công ty TNHH ĐP chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cho biết: Ngày 8/12/2016, Sở Tài nguyên - Môi trường Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho Công ty TNHH ĐP tại 99 phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 thì việc Công ty TNHH ĐP và ông N thống nhất thỏa thuận tặng cho căn hộ theo Hợp đồng tặng cho ngày 16/11/2015 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên trong Hợp đồng tặng cho hai bên có thỏa thuận: *...Nếu bên A không thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng hoặc đến ngày 31.12.2017 mà bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên B hoặc bên A không xin được các chấp thuận cần thiết để đầu tư xây dựng căn hộ thì bên A phải chịu trách nhiệm thanh toán bằng tiền mặt cho bên B là 3.293.000.000đồng và tự nguyện chịu phạt thêm số tiền 2.000.000.000đồng.*

Mặc dù các bên không thực hiện được việc tặng, cho căn hộ nhưng Công ty TNHH ĐP cam kết, nếu Công ty không thực hiện đúng hợp đồng thì sẽ phải thanh toán bằng tiền cho ông N. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc Công ty TNHH ĐP phải thanh toán cho ông N số tiền 5.293.000.000đồng, gồm giá trị của 02 căn hộ là 3.293.000.000đồng và tiền vi phạm hợp đồng 2.000.000.000đồng là có căn cứ.

Công ty TNHH ĐP cho rằng, chỉ đồng ý thực hiện Hợp đồng tặng, cho khi ông N và Công ty TNHH xe máy ĐP phải thực hiện xong nghĩa vụ của mình đối với Công ty là nợ thuế Hải quan khoảng 13.000.000.000đồng, Nợ Ngân hàng Vietcombank khoảng hơn 1.000.000USD và tiền thuế đất hàng năm hiện ông N đang sử dụng hơn 1000m<sup>2</sup> đất tại quận 9 thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên trong Hợp đồng tặng cho không có quy định về nội dung này. Mặt khác việc nộp thuế đã được Chi cục thuế quận 9, Cục thuế tỉnh Nam Định và Chi cục Thuế thành phố Nam Định, Cục Hải quan Hà Nam Ninh có văn bản gửi Tòa án thể hiện, toàn bộ nợ thuế và các khoản khác do Công ty TNHH ĐP có trách nhiệm thanh toán chứ không phải trách nhiệm của ông N, vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của Công ty TNHH ĐP.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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:*

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

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có đơn kháng cáo, Toà án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm xét xử theo quy định của pháp luật.

Đối với việc bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị đưa Văn phòng Thừa phát lại Hoàn Kiếm vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trên cơ sở đó xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Hoàn Kiếm lập tại thời điểm Công ty TNHH ĐP và ông Vũ Đình N ký kết Hợp đồng tặng cho.

Hội đồng xét xử xét thấy, Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Hoàn Kiếm lập là theo yêu cầu của các bên đương sự. Các bên đều xác nhận việc lập vi bằng để xác nhận sự kiện Công ty TNHH ĐP hứa tặng cho ông Vũ Đình N 02 căn hộ số B06 và B07 tầng 6, tòa nhà B, dự án The Garden Hill, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên khi tham gia các giao dịch. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn “*Yêu cầu thực hiện hợp đồng tặng cho nhà chung cư*” mà Công ty TNHH ĐP và ông Vũ Đình N đã ký kết. Tòa án xác định Vi bằng do các đương sự giao nộp được coi là tài liệu, chứng cứ để xem xét, giải quyết vụ án, không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Văn phòng Thừa phát lại Hoàn Kiếm nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hơn nữa trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay mới có yêu cầu đưa Văn phòng Thừa phát lại Hoàn Kiếm vào tham gia tố tụng là không phù hợp với quy định của pháp luật.

#### *2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy*

##### *2.1 Căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp; căn cứ vào trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tranh luận tại phiên toà thể hiện, ngày 09/11/2015, Công ty TNHH ĐP do ông Vũ Đình N làm đại diện và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng đô thị BID Việt Nam (Gọi tắt là Công ty BID) do ông Trần Văn Mạnh làm đại diện đã cùng nhau thống nhất lập Vi bằng số 270/2015/VB-TPLHK để ghi nhận sự kiện ông Trần Văn Mạnh hứa sẽ tặng cho ông Vũ Đình N 02 căn hộ số B06 và B07 tầng 6, tòa nhà B, dự án The Garden Hill, địa chỉ tại số 99 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội sau khi ông N hoàn thành việc thay đổi đăng ký kinh doanh để ông Trần Văn Mạnh giữ chức vụ làm Chủ tịch Hội đồng thành viên của Công ty TNHH ĐP (do trước đó ông N đã chuyển nhượng vốn cho ông Trần Văn Mạnh để ông Mạnh giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên của Công ty TNHH ĐP). Thời điểm này ông N chưa chuyển giao quyền quản lý Công ty TNHH ĐP cho Công ty BID. Đến ngày 16/11/2015, Công ty TNHH ĐP do ông Trần Văn Mạnh, chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH ĐP và ông Vũ Đình N đã ký kết Hợp đồng tặng, cho căn hộ nhà chung cư. Theo Hợp đồng thì Công ty TNHH ĐP tặng cho ông Vũ Đình N 02 căn hộ số B06 và B07 tầng 6, tòa nhà B, dự án The Garden Hill, địa chỉ tại số 99 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và thoả thuận bàn giao 02 căn hộ này cho ông N vào Quý IV năm 2017, tuy nhiên hết thời hạn hai bên thoả thuận nhưng Công ty TNHH ĐP không thực hiện việc bàn giao căn hộ cho ông Vũ Đình N nên ông N đã khởi kiện và yêu cầu Công ty TNHH ĐP phải thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết trong Hợp đồng.

Phía bị đơn - Công ty TNHH ĐP xác nhận có lập 02 văn bản về việc tặng, cho 02 căn hộ chung cư nêu trên cho ông Vũ Đình N là đúng, tuy nhiên, lý do không bàn giao 02 căn hộ cho ông N vì ông N chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình đối với Công ty là nợ thuế Hải quan, nợ tiền Ngân hàng Vietcombank và tiền thuê đất tại quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy ông N phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản tiền mà Công ty TNHH ĐP chưa thanh toán.

Xét thấy, Công ty TNHH ĐP và ông Vũ Đình N lập Vi bằng số 270/2015/VB - TPLHK ngày 09/11/2015 và Hợp đồng tặng, cho căn hộ nhà chung cư ngày 16/11/2015 là hoàn toàn tự nguyện, thể hiện đúng ý chí của các bên. Tuy nhiên, tại thời điểm Công ty TNHH ĐP ký Hợp đồng tặng cho ông N thì hai căn hộ nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Theo Luật Nhà ở năm 2014, Điều 118 quy định về *Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch*.

*“Khoản 1: Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:*

*a. Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 điều này.*

*Khoản 2: Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có giấy chứng nhận:*

*a. Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai...”*

Căn cứ vào quy định nêu trên thì Công ty TNHH ĐP và ông N thống nhất thỏa thuận tặng, cho căn hộ theo Hợp đồng tặng cho ngày 16/11/2015 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên trong Hợp đồng tặng, cho căn hộ nhà chung cư, tại mục 5 Điều 3 quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên đã thỏa thuận: *“Nếu bên A không thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng hoặc đến ngày 31/12/2017 mà bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ như mô tả tại Điều 1 cùng giấy tờ về quyền sở hữu căn hộ, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B hoặc bên A không xin được các chấp thuận cần thiết để đầu tư xây dựng căn hộ thì Bên A phải chịu trách nhiệm thanh toán bằng tiền mặt cho Bên B là 3.293.000.000đồng và tự nguyện chịu phạt thêm số tiền là 2.000.000.000đồng. Khi đó, nếu bên A chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho bên B, Bên A sẽ phải thanh toán tiền lãi chậm trả trên số tiền thanh toán chậm tính từ ngày chậm trả đến ngày hoàn thành thanh toán theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước áp dụng vào thời điểm đó”*. Do vậy mặc dù các bên không thực hiện được việc tặng, cho căn hộ nhưng Công ty TNHH ĐP đã cam kết, nếu Công ty không thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng hoặc ...thì sẽ phải thanh toán bằng tiền cho ông N. Thỏa thuận này là không trái với quy định của pháp luật nên Công ty TNHH ĐP có nghĩa vụ phải thực hiện.

Đối với việc bị đơn - Công ty TNHH ĐP đưa ra lý do không bàn giao 02 căn hộ nêu trên cho ông N vì ông N chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thuế Hải quan, Ngân hàng và thuế đất, xét thấy, trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả các khoản nợ nêu trên thuộc trách nhiệm của Công ty TNHH ĐP, không phải là cá nhân ông N, bên cạnh đó trong Hợp đồng tặng, cho các bên không có thỏa thuận hay cam kết ông N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thuế Hải quan, nợ tiền Ngân hàng hay tiền

thuế đối với việc sử dụng đất thuộc về cá nhân ông N. Căn cứ vào các văn bản trả lời của Chi cục Thuế Quận 9 thành phố Hồ Chí Minh, Cục thuế tỉnh Nam Định, Chi cục Thuế thành phố Nam Định, Cục Hải quan Hà Nam Ninh gửi Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định, việc nợ đọng thuế là do Công ty TNHH ĐP phải có trách nhiệm thanh toán. Do vậy Công ty TNHH ĐP không bàn giao căn hộ cho ông N theo thỏa thuận trong Hợp đồng vì lý do nêu trên là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty TNHH ĐP trình bày, năm 2017 Công ty TNHH ĐP đã thế chấp toàn bộ dự án (trong đó có 02 căn hộ đã ký Hợp đồng tặng cho ông N) cho ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (PostBank) - Chi nhánh Mỹ Đình để vay tiền. Xét thấy việc Công ty TNHH ĐP đã thế chấp dự án sau khi đã lập Hợp đồng tặng, cho 02 căn hộ nêu trên cho ông N, việc thế chấp không ảnh hưởng đến thỏa thuận trong Hợp đồng tặng, cho. Bên cạnh đó ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Công ty TNHH ĐP phải bàn giao hai căn hộ số B06 và B07 tại tầng 6, tòa nhà B thuộc dự án The Garden Hill, địa chỉ số 99 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội mà yêu cầu Công ty TNHH ĐP phải thanh toán cho ông N giá trị 02 căn hộ là 3.293.000.000đồng và 2.000.000.000đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nằm trong phạm vi khởi kiện, phù hợp với quy định của pháp luật cũng như thỏa thuận của các bên về việc chuyển giao quyền sở hữu nhà ở thông qua hình thức tặng, cho sang thanh toán bằng giá trị căn hộ và thực hiện cam kết phạt do vi phạm Hợp đồng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc Công ty TNHH ĐP phải thanh toán cho ông N số tiền 5.293.000.000đồng, gồm giá trị của 02 căn hộ là 3.293.000.000đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 2.000.000.000đồng là có căn cứ.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

*Về án phí:* Nguyên đơn được xác định là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Tòa án cấp sơ thẩm đã có Thông báo nên nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm khi khởi kiện, do vậy không xem xét.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **Quyết định**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;  
Căn cứ Điều 4, Điều 422, Điều 465, Điều 467 của Bộ luật dân sự năm 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.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình N đối với Công ty TNHH DP:

Buộc Công ty TNHH DP phải thanh toán cho ông Vũ Đình N số tiền 5.293.000.000 đồng (*Năm tỷ, hai trăm chín mươi ba triệu*), trong đó: giá trị của 02 căn hộ là 3.293.000.000 đồng và 2.000.000.000 đồng tiền phạt vi phạm Hợp đồng.

**2. Về án phí:** Công ty TNHH DP phải chịu 113.293.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0009025 ngày 26/12/2019 tại Chi cục Thi hành án quận Nam Từ Liêm. Số tiền án phí Công ty TNHH DP còn tiếp tục phải nộp là 113.293.000 đồng.

**3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:** Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 thỏa 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.

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 tòa**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**Trần Thị Thu Nam**