

Bản án số: 82/2018/ DS-PT

Ngày: 12/4/2018

*“V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà và bồi thường
thiệt hại”*

**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 toà: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Thu Thiện;

Ông Mai Tiến Dũng.

- Thư ký phiên toà: ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:
Bà Dương Thị Xuân Cảnh- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2017/TLPT- DS ngày 12 tháng 12 năm 2017, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và bồi thường thiệt hại”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/ DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2018/QĐ-PT ngày 27 /3/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1949;

Trú tại: P105, nhà số 7, tổ 19B, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Loan: Ông Phùng Văn Thoại- Luật sư, Công ty luật TNHH Phúc lâm, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm (gọi tắt là Công ty Lideco);

Địa chỉ: Nhà N⁰9B1, khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Kha, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền ông: Nguyễn Văn Ninh – Chức vụ: Phó Giám đốc; (Theo Giấy ủy quyền số 02/2017/GUQ-LIDECO ngày 12 tháng 4 năm 2017).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Vân, sinh năm 1953; Trú tại: P105, nhà số 7, tổ 19B, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn L là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm vụ kiện có nội dung như sau:

**** Tại đơn khởi kiện, tại bản tự khai, lời khai, lời trình bày trong Biên bản hòa giải, biên bản làm việc tại Tòa án, ông Phạm Văn L - nguyên đơn trình bày:***

Ngày 01/02/1996 ông và Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng (nay là Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm) ký Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày 01/2/1996 về việc mua bán căn hộ (nhà xây thô) số C8 nhà ở 1 tầng tại khu tập thể Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng tại xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội) với tổng diện tích sàn 56,2m², giá trị Hợp đồng 93.350.000đ; phương thức thanh toán làm 02 lần: Lần 1, ngay sau ký Hợp đồng mua nộp 50.000.000đ; lần 2: thanh toán nốt số tiền 43.350.000đ, thời hạn thực hiện Hợp đồng là 03 tháng kể từ ngày khởi công. Công ty đã cấp phiếu thu số 07 ngày 03/02/1996, Hợp đồng và thiết kế nhà cho ông. Tuy nhiên, Công ty không xây nhà và giao nhà cho ông theo đúng Hợp đồng. Đến năm 2004 Công ty xây 07 căn hộ liền kề trên vị trí đất khác nói là để giao cho ông theo quy hoạch mới của Công ty (bằng chứng theo nội dung ông ghi âm cuộc trao đổi giữa ông và ông Khanh). Do nhà xây đúng với diện tích và thiết kế theo Hợp đồng ông ký nên dù không đúng vị trí nhưng ông cũng không có ý kiến gì.

Nay ông yêu cầu: Tòa án buộc Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 07: Bàn giao nhà 4 tầng trong số 07 căn hộ mà Công ty đã xác định hoán đổi cho ông hoặc bồi thường cho ông giá trị bằng giá trị của 01 mảnh đất tương ứng với diện tích 57,6m² là 2.700.000.000đ (hai tỷ bảy trăm triệu đồng) Và yêu cầu Công ty phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 562.000.000đ (năm trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra, ông không trình bày hay yêu cầu gì khác.

**** Tại bản tự khai, lời khai, lời trình bày trong Biên bản hòa giải, Biên bản làm việc tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm, ông Nguyễn Văn Ninh trình bày:***

Xí nghiệp vận tải Từ Liêm (nay là Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm; sau đây gọi tắt là Công ty) được thành phố Hà Nội giao cho 8172m² đất theo Quyết định 168/QĐ-UB ngày 28/01/1991 để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở làm việc, kho vật tư, xưởng sửa chữa, bãi xe và một phần nhà Cán bộ công nhân viên.

Căn cứ vào hiện trạng các công trình đang sử dụng trên diện tích đất được cấp, tháng 5/1994 Công ty có quy hoạch diện tích đất được giao thành hai khu vực: Khu đất làm nhà ở của cán bộ công nhân viên có diện tích 3497m² và khu đất trụ sở Công ty để làm văn phòng và kho xưởng có diện tích 4675m². Toàn bộ diện tích đất quy hoạch làm khu nhà ở tập thể đã được Công ty chia lô và tổ chức cho Cán bộ công nhân viên gấp thăm nhận vị trí đất nền, Công ty đã có Quyết định giao đất cho từng hộ gia đình vào ngày 15/6/1994. Đến tháng 11/1995, Công ty khảo sát đo đạc của Thành phố đã kiểm tra đo vẽ bản đồ xác định hiện trạng thực tế đang sử dụng đất tại Công ty.

Diện tích đất làm trụ sở Công ty, ngày 31/01/2000 được Sở Địa chính Thành phố ký Hợp đồng thuê đất số 20-245/ĐC-NĐ-HĐTD có hiệu lực từ ngày 01/01/1996. Ranh giới giữa diện tích đất khu tập thể và diện tích đất văn phòng Công ty có đường bê tông rộng 4m và có tường rào gạch xây ngăn cách. Diện tích đất thuê theo Hợp đồng hoàn toàn phù hợp với bản đồ hiện trạng được Công ty khảo sát đo đạc đo vẽ tháng 11/1995.

Ngày 06/02/1995, Công ty có đơn và hồ sơ xin phép xây dựng khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên, được Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm xác nhận và chuyển hồ sơ đến Văn phòng kiến trúc sư trưởng Thành phố xin cấp phép xây dựng.

Năm 1996, Ông Phạm Văn L có ký Hợp đồng mua nhà với Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng Từ Liêm tại Địa chỉ xóm 7, Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội. Hợp đồng mua bán nhà đất này không thực hiện được vì toàn bộ diện tích đất mua bán trên đang nằm trong diện tích khu đất mà Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng Từ Liêm ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội với mục đích làm trụ sở làm việc và nhà kho, xưởng của Doanh nghiệp Nhà nước, không phải đất để xây dựng kinh doanh bán nhà. Hợp đồng không thực

hiện được vì tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà trái với mục đích sử dụng đất và trái với Quyết định giao đất số 168/QĐ-UB ngày 28/01/1991 của UBND thành phố Hà Nội. Sau thời điểm đó ông Loan đã biết sự việc nhưng vẫn cố tình đòi nhận nhà đất.

Năm 2004 Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng được cổ phần hóa toàn bộ (Nhà nước không tham gia giữ vốn cổ phần) thành Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà. Toàn bộ tài sản của Công ty được Ban đổi mới doanh nghiệp thành phố định giá tài sản theo giá thị trường và tính cả giá trị lợi thế của doanh nghiệp để bán cho các cổ đông mua tự do và đấu giá trên sàn chứng khoán Bảo Việt.

Khi bàn giao vốn và tài sản từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà (Nay là Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm). Trong các Biên bản bàn giao tài sản giữa doanh nghiệp Nhà nước và Công ty cổ phần, không có khoản nợ của Hợp đồng mua bán nhà với ông Loan. Vì vậy, Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm không có cơ sở để chịu trách nhiệm về Hợp đồng mua bán nhà với ông Phạm Văn L.

Những căn cứ của Công ty đưa ra:

Khoản 1 Điều 9 nghị định 64/2002/NĐ-CP quy định “*Đối với tài sản do doanh nghiệp thuê, mượn, nhận góp vốn liên doanh liên kết và các tài sản khác không phải của doanh nghiệp, doanh nghiệp phải thanh lý Hợp đồng hoặc thỏa thuận với chủ sở hữu tài sản để Công ty cổ phần kế thừa các Hợp đồng đã ký trước đây hoặc ký lại Hợp đồng mới*”. Công ty cũ không bàn giao, chưa thanh lý và cũng không có thỏa thuận với phía ông Loan.

Việc ông Loan khởi kiện buộc Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đã được ký kết giữa ông Phạm Văn L và Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng Từ Liêm là không có căn cứ và trái với pháp luật về quản lý đất đai. Vì thực tế diện tích đất trong Hợp đồng mua bán trên, Công ty vẫn đang thuê với Nhà nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và làm trụ sở của doanh nghiệp. Mục đích ký, Công ty ký Hợp đồng với ông Loan để được chuyển đổi mục đích sử dụng nhưng không chuyển đổi được.

Công ty xác định lỗi là của Công ty cũ chứ không phải trách nhiệm của Công

ty cổ phần hiện nay.

Ông Loan đã nộp tạm ứng tiền 50.000.000 đồng tương đương 50% giá trị Hợp đồng. Tại Điều 6 Hợp đồng quy định: *“Bên mua là chủ sở hữu của căn hộ sau khi bên mua phải hoàn thành các nghĩa vụ về tài chính và nghĩa vụ khác thì mới trở thành chủ sở hữu căn hộ”* nên việc ông Loan yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà từ khi ký kết Hợp đồng đến nay là không đúng nên Công ty không chấp nhận.

Mặt khác, ông Loan không phải là cán bộ công nhân viên của Công ty trong khi Thành phố chỉ có Quyết định giao đất cho Công ty trong đó có một phần đất xây nhà để bán cho cán bộ công nhân viên của Công ty.

Nay, phía Công ty đề nghị Tòa án giải quyết vụ án xác định Hợp đồng mua bán nhà trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Vân trình bày:

Về quá trình ký kết Hợp đồng mua bán nhà đúng như ông Loan đã trình bày. Quan điểm của bà là hoàn toàn nhất trí với ý kiến, nguyện vọng của ông Loan. Ngoài ra bà không có trình bày gì khác.

Quá trình điều tra xác minh của Tòa án thể hiện: Gia đình ông Phạm Văn L sống tại địa chỉ P105, nhà số 7, tổ 19B (cũ), phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội từ năm 1996. Năm 1999 đăng ký hộ khẩu thường trú, hiện nay gia đình ông Loan gồm vợ và 02 con trai của ông Loan vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại đó, ngoài ra không có ai khác thường trú và tạm trú tại địa chỉ này, ông Phạm Văn Lý không cư trú tại địa chỉ trên. Xí nghiệp quản lý nhà quận Đống Đa thuộc Công ty TNHH MTV quản lý nhà Hà Nội cung cấp cho Tòa án hồ sơ và thông tin chủ sử dụng và sở hữu hợp pháp đối với căn hộ địa chỉ P105, nhà số 7, tổ 19B (cũ), phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội là ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Vân.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn, ông Phạm Văn L trực tiếp nêu ý kiến:

- Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án xử buộc Công ty Lideco phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở là trả nhà cho ông theo

đúng hiện trạng đã ký kết giữa các bên và buộc Công ty phải bồi thường cho ông số tiền 562.000.000đ (năm trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Văn Ninh trình bày: Phía bị đơn vẫn giữ nguyên những lời trình bày đã nêu tại Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Vân trình bày: Bà cùng quan điểm với ông Phạm Văn L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/ DS-ST, ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã quyết định:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 07/HĐ ngày 01/2/1996.

2. Tuyên bố Hợp đồng Hợp đồng số 07/HĐ ngày 01/2/1996 vô hiệu.

3. Buộc Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm phải bồi thường cho ông Phạm Văn L số tiền là 248.642.940đ (hai trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi đồng).

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Bản án, ông Phạm Văn L kháng cáo toàn bộ Bản án. Ông Loan yêu cầu Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm phải thực hiện hợp đồng đã ký kết năm 1996 và bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 562.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Lưu ý, Phùng Văn Thoại trình bày luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu thực hiện Hợp đồng mua bán nhà và bồi thường thiệt hại của ông Loan.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự 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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, ông Phạm Văn L nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng :

Ngày 01/02/1996, ông Phạm Văn L và Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng (nay là Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm) ký Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày 01/2/1996 về việc mua bán căn hộ (nhà xây thô) số C8, nhà ở 1 tầng tại khu tập thể Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng tại xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm (nay là phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm) thành phố Hà Nội, với tổng diện tích sàn 56,2m², giá trị Hợp đồng 93.350.000đ; phương thức thanh toán làm 02 lần: Lần 1, ngay sau ký Hợp đồng mua nộp 50.000.000đ; lần 2, thanh toán nốt số tiền 43.350.000đ, thời hạn thực hiện Hợp đồng là 03 tháng kể từ ngày khởi công. Công ty đã cấp phiếu thu số 07 ngày 03/02/1996, Hợp đồng và thiết kế nhà cho ông Loan. Tuy nhiên, đến nay Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm vẫn không thực hiện việc giao nhà cho ông theo Hợp đồng, nay ông Loan yêu cầu Công ty thực hiện hợp đồng.

Về phía Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm: Theo Nghị định 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần thì Công ty cổ phần phải kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của Doanh nghiệp Nhà nước trước khi cổ phần hóa. Vì vậy, Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng trong việc giải quyết đối với Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày 01/02/1996, ký giữa Công ty và ông Phạm Văn L là phù hợp với quy định của pháp luật. Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm cho rằng Hợp đồng số 07/HĐ ngày 01/2/1996 ký giữa ông Phạm Văn L và Xí nghiệp vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng là Hợp đồng vô

hiệu, đề nghị Tòa án tuyên và giải quyết hậu quả của Hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Xét việc ký kết Hợp đồng số 07/HĐ ngày 01/02/1996 ký giữa ông Phạm Văn L và Xí nghiệp vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Về quyền giao kết hợp đồng: Theo Bản tiêu chuẩn về việc giải quyết nhà ở tập thể cho cán bộ công nhân viên do Công ty ban hành ngày 09/9/1994 đoạn đầu nêu rõ: *Căn cứ chủ trương của Ban giám đốc và Hội đồng quản lý Công ty, ban chấp hành công đoàn Công ty đã họp thống nhất giải quyết nhà ở tập thể cho cán bộ công nhân viên đang làm việc tại Công ty có nhu cầu về nhà ở*. Theo quy định này thể hiện đối tượng được Công ty giải quyết về nhà ở phải là cán bộ công nhân viên của Công ty, trong đó có cả những trường hợp đặc biệt hoặc những trường hợp khác nhưng phải là cán bộ công nhân viên của Công ty. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Loan và đại diện Công ty đều khẳng định ông Loan không phải là cán bộ công nhân viên Công ty; ông Loan cũng không chứng minh được rằng ông là đối tượng thuộc trường hợp đặc biệt nên việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà là trái quy định đã trích dẫn trên.

Về đối tượng của hợp đồng mua bán nhà: Nhà đất sẽ được xây dựng trong phạm vi đất Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao. Cụ thể, quá trình quản lý và sử dụng đất của Công ty như sau:

- Năm 1991, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 168/QĐ-UB ngày 28/01/1991 cho phép Xí nghiệp vận tải huyện Từ Liêm được sử dụng chính thức 8172m² đất xí nghiệp đã sử dụng từ năm 1983 để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở làm việc, kho vật tư, xưởng sửa chữa, bãi xe và một phần nhà ở cho cán bộ, công nhân viên.

- Tháng 5/1994, Công ty có quy hoạch diện tích đất được giao thành hai khu vực: Khu đất làm nhà ở của cán bộ công nhân viên có diện tích 3497m² và khu đất trụ sở Công ty để làm văn phòng và kho xưởng có diện tích 4675m². Toàn bộ diện tích đất quy hoạch làm khu nhà ở tập thể đã được Công ty chia lô và tổ chức cho cán bộ công nhân viên gấp thăm nhận vị trí đất nền, Công ty đã có quyết định giao đất cho từng hộ gia đình vào ngày 15/6/1994.

Ngày 20/6/1996 Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Từ Liêm lập tờ khai sử dụng đất theo Chỉ thị số 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính Phủ với

tổng diện tích đang quản lý, sử dụng tại xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Trong đó có 4.675m² đất sử dụng vào mục đích chính, 1.200m² đất sử dụng vào mục đích khác (công trình phúc lợi), 2.297m² đất đã chia cho cán bộ công nhân viên tự làm nhà ở, có xác nhận của UBND xã Đông Ngạc ngày 15/7/1996.

Ngày 19/4/1996 Kiến trúc sư trưởng Thành phố có văn bản số 236/KTST-QLQH về việc thỏa thuận quy hoạch; ngày 09/7/1996, Kiến trúc sư trưởng Thành phố cấp chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500.

Ngày 12/7/1996 Viện thiết kế quy hoạch xây dựng Hà Nội có văn bản số 503/VQH về việc trả lời số liệu kỹ thuật tại Đông Ngạc.

Ngày 08/8/1996, Công ty tư vấn xây dựng dân dụng Việt Nam có văn bản số 472/VTTĐ thông báo kết quả thẩm định thiết kế, nội dung thiết kế gồm 3 khối nhà A (7 gian), khối B (6 gian), khối C (2 gian)

Ngày 20/12/1996, UBND huyện Từ Liêm có Quyết định số 55/QĐ-UB về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Công ty, gồm các hạng mục chủ yếu: 3 dãy nhà 3 tầng (dãy 1 có 7 căn hộ, dãy 2 có 6 căn hộ, dãy 3 có 2 căn hộ)

Ngày 29/4/1997, đại diện Kiến trúc sư trưởng thành phố tại huyện Từ Liêm cấp Giấy phép xây dựng số 49-97/GPXD cho Công ty chỉ được phép xây dựng dãy nhà A (1 trong 3 dãy nhà có quy mô 3 tầng) mà Công ty lập dự án xin phép xây dựng. Trong Giấy phép xây dựng này, không có dãy C mà cụ thể là căn hộ C8 trong Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày 01/02.1996, Công ty ký với ông Loan.

Ngày 31/01/2000, Sở địa chính – nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và môi trường) ký Hợp đồng cho Công ty thuê 4.675m² đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh (mục đích chính) theo Tờ khai sử dụng đất ngày 20/6/1996; thời hạn thuê là 20 năm kể từ ngày 01/01/1996.

Cho đến nay phía Công ty không thể có nhà xây dựng đúng vị trí C8, đúng diện tích như đã được xác định trong Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày 01/02/1996. Như vậy, đối tượng của hợp đồng mua bán nhà không có trên thực địa do khu đất dự kiến xây nhà C8 nay là đất thuê để sản xuất kinh doanh.

Như vậy, ông Loan không phải là cán bộ công nhân viên của Công ty; ông Loan cũng không thuộc trường hợp đặc biệt nên không có quyền giao kết hợp đồng mua bán nhà. Mặt khác, nhà đất bán cho ông Loan theo Hợp đồng sẽ được xây dựng tại vị trí đất không được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất thuê để sản xuất kinh doanh sang đất xây dựng nhà ở để bán. Bản án dân sự sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày

01/02.1996 được ký kết giữa ông Phạm Văn L và Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng là Hợp đồng vô hiệu tại thời điểm ký kết là phù hợp với pháp luật hiện hành khi đó được quy định tại khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Nhà Nước.

Về việc định giá của Tòa án sơ thẩm, do đất dự kiến xây nhà ở thể hiện trong Hợp đồng mua bán nhà có vị trí hiện nay tại thực địa là đất sản xuất kinh doanh nên Hội đồng định giá quận Bắc Từ Liêm xác định giá đất là đất sản xuất kinh doanh (không phải đất xây dựng nhà ở) để xác định giá trị tài sản tranh chấp là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền là 562.000.000đ của ông Loan do ông Loan phải thuê nhà của ông Phạm Văn Lý từ năm 2004 đến nay, do Công ty không thực hiện Hợp đồng mua bán nhà. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, việc Công ty không thực hiện được việc giao nhà theo Hợp đồng mua bán không phải là nguyên nhân có mối quan hệ nhân quả với thiệt hại do phải thuê nhà (nếu có) của ông Loan. Do đó, yêu cầu này của ông Loan không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu:

Bản án dân sự sơ thẩm nhận định: *Phía Công ty khi tiến hành việc giao kết Hợp đồng mua bán nhà, tại thời điểm đó mới đang lập quy hoạch, lập hồ sơ xin phép, chưa được cấp có thẩm quyền cấp phép xây dựng, chưa được chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Công ty biết rõ điều đó nhưng không thông báo cho ông Phạm Văn L mà đã khẳng định diện tích đất là được phép xây dựng, được phép mua bán và thực hiện hành vi ký kết hợp đồng mua bán; khi có tranh chấp không có biện pháp để giải quyết, do vậy dẫn đến Hợp đồng bị vô hiệu. Từ đó có đủ cơ sở xác định lỗi hoàn toàn thuộc về phía Công ty nên Công ty phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Phạm Văn L.* Nhận định trên của Tòa án sơ thẩm là có căn cứ; sau khi xét xử sơ thẩm, phía Công ty không kháng cáo.

Tòa án sơ thẩm xác định tổng giá trị thiệt hại do Hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu là 198.642.940 đồng ; Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm phải bồi thường toàn bộ thiệt hại này và phải thanh toán trả ông Loan số tiền đã nộp năm 1996 là 50.000.000 đồng. Tổng cộng, Công ty phải thanh toán trả cho ông Loan tổng số tiền là: 248.642.940 đồng theo như Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét thấy, Bản án dân sự sơ thẩm có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật, cần giữ nguyên ; yêu cầu kháng cáo của ông Loan không được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm, ông Loan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 2, 15, 16 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 443 của Bộ luật dân sự năm 1996; Điều 26, 35, điểm c Điều 39, khoản 4 Điều 68, Điều 131, 147, 148, 199, 202, 243, 245, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/ DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 07/HĐ ngày 01/02/1996 và bồi thường thiệt hại.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày 01/02/1996 giữa Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng với ông Phạm Văn L vô hiệu.

3. Buộc Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm phải bồi thường cho ông Phạm Văn L số tiền là 248.642.940đ (hai trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi đồng).

4. Về án phí:

Án phí sơ thẩm :

Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm phải chịu 10.459.000đ (mười triệu bốn trăm năm chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 05505 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm ; Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiếp tục phải nộp 7.959.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn L phải chịu 19.240.000đ (mười chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp 2.500.000đ theo Biên lai thu số 007461 ngày 23/01/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Từ Liêm (nay là Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm); ông Loan tiếp tục phải nộp 16.740.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm : Ông Phạm Văn L phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số 05716 ngày 07/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

5. 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 chi khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn