TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BẮC TỪ LIÊM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **16**/2017/DS-ST
Ngày: 16 - 10 - 2017
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Quốc Thanh
Các hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Tính
Ông Đỗ Mạnh Điền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện khaiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết Mai - Khaiểm sát viên.

Trong các ngày 29/9/ 2017, ngày 03/10/2017 và ngày 16/10/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xét xử sơ thẩm, công Khai vụ án thụ Y số: 18/DSST ngày 07/4/2017 về việc "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2017/QĐXX-ST ngày 15 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn L – SN 1949; Trú tại: Phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn L: Ông Nguyễn Mạnh T – Luật sư Công ty Luật TNHH M. (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty cổ phần PT (gọi tắt là Công ty D); Địa chỉ: Phường V, quận G, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị V – SN 1953; Trú tại: Phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** 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 V (nay là Công ty Cổ phần PT) ký Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày 01/2/1996 về việc mua bán căn hộ (nhà xây thô) số 08 nhà ở 1 tầng tại khu tập thể Công ty V tại xã S, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường F, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội) với tổng diện tích sàn 56,2m^2, 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 Knh). 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 PT 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 57,6m^2 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 PT, ông Nguyễn Văn N trình bày:***

Xí nghiệp V (Nay là Công ty cổ phần PT) được thành phố Hà Nội giao cho 8172m^2 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 3497m^2 và khu đất trụ sở Công ty để làm văn phòng và kho xưởng có diện tích 4675m^2 (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 gắp 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 khaiểm 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-HĐTĐ 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 V tại Địa chỉ xã S, 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 V 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 L đã biết sự việc nhưng vẫn cố tình đòi nhận nhà đất.

Năm 2004 Công ty V (nay là Công ty cổ phần PT) được cổ phần hóa toàn bộ (Nhà nước không tham gia giữ vốn cổ phần). 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 X (Nay là Công ty cổ phần PT). 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 L. Vì vậy, Công ty cổ phần PT 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 Y 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 Y và cũng không có thỏa thuận với phía ông L.

Việc ông L khởi kiện buộc Công ty cổ phần PT 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 Y 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 L 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 L đã nộp tạm ứng tiền 50.000.000đ 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 L 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 L 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 V trình bày:

Về quá trình ký kết Hợp đồng mua bán nhà đúng như ông L đã trình bày.

Quan điểm của bà: Bà hoàn toàn nhất trí với ý kiến, nguyện vọng của ông L. 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 phường TL, quận U, thành phố Hà Nội từ năm 1996, năm 1999 đăng ký hộ khẩu thường trú, hiện nay gia đình ông L gồm vợ và 02 con trai ông L 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 Y không cư trú tại địa chỉ trên. Xí nghiệp quản Y nhà quận U thuộc Công ty TNHH MTV quản Y 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 phường TL, quận, thành phố Hà Nội là ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị V.

Tại phiên tòa:

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 D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số 07/HĐ ngày 01/02/1996 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).

- Ông và ông Y chỉ ký kết Hợp đồng mua bán nhà bằng giấy viết tay, không làm thủ tục Công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Số chứng minh thư nhân dân và ngày tháng phần thông tin của ông Y là do năm 2004 mất chứng minh thư nhân dân, năm 2005 ông Y làm lại chứng minh thư nên ông viết thêm vào; Trong Hợp đồng có chữ ký của ông Q là tổ trưởng tổ dân phố lúc đó là do ông mang bản Hợp đồng lên nhà ông Q nhờ ông Q xác nhận, ông Q không tận mắt chứng kiến việc ký kết hợp đồng cũng như thanh toán tiền giữa ông và ông Y.

- Ông cho rằng Hội đồng định giá định giá đất sản xuất kinh doanh đối với loại đất mà ông mua bán với Công ty là không đúng vì đất đó đã được cấp phép nên là đất ở, do vậy giá do Hội đồng định giá xác định là không chính xác, nhưng ông không yêu cầu định giá lại vì ông yêu cầu Công ty tiếp tục thực hiện Hợp đồng chứ không tranh chấp về tài sản mà phải định giá.

- Ông không yêu cầu Tòa án tiếp tục hòa giải vì cho rằng việc hòa giải tại Tòa án đã quá nhiều nhưng không có kết quả.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà V trình bày: Bà cùng quan điểm với ông Phạm Văn L, đề nghị Tòa án xử buộc Công ty D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số 07/HĐ ngày 01/02/1996 và trả nhà cho vợ chồng ông theo đúng Hợp đồng đã ký kết giữa các bên và buộc Công ty phải bồi thường cho ông bà số tiền 562.000.000đ (năm trăm sáu mươi hai triệu đồng); không yêu cầu định giá lại; Yêu cầu Tòa án không tiếp tục hòa giải vì ông cho rằng việc hòa giải tại Tòa án đã quá nhiều rồi.

Đại diện Viện khaiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến: Về việc chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán và Hội đồng xét trong quá trình giải quyết vụ án: Qua khaiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ Y vụ án đến thời điểm đưa vụ án ra xét xử thấy rằng Thẩm phán, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ vào Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991, Bộ luật dân sự năm 1995 và các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định 70CP 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 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày 01/02/1996 ký giữa ông L và Công ty là vô hiệu do lỗi của bị đơn nên phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền thuê nhà của ông L do Hợp đồng mua bán nhà và thuê nhà với ông Y không tuân thủ quy định của pháp luật. Về án phí: Đề nghị Tòa án buộc các bên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 tại phiên toà,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng

- Về thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Văn L khởi kiện Công ty cổ phần PT (trước đây là Công ty Z) có trụ sở theo đăng ký kinh doanh tại xã S, huyện Từ Liêm,

thành phố Hà Nội (nay là phường F, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội) nên Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm (nay là Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm) thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Mặc dù hiện nay Công ty cổ phần PT đã chuyển trụ sở chính đến địa chỉ phường V, quận G, thành phố Hà Nội và quan hệ tranh chấp Hợp đồng giữa các bên liên quan đến tài sản nằm trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm nên Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm tiếp tục thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Công ty cổ phần PT 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. Trên cơ sở ý kiến của Công ty tại phiên tòa phúc thẩm lần 1 và tại bản tự Khai của Công ty, Tòa án đã ban hành Thông báo yêu cầu Công ty D nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu của mình, tuy nhiên Công ty không nộp tạm ứng án phí vì cho rằng đó là nghĩa vụ của nguyên đơn (bút lục số 857). Tại phiên tòa ngày 03/10/2017, đại diện của Công ty D vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa tuyên Hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu như đã đề cập từ giải đoạn xét xử phúc thẩm lần 1 và tại các buổi làm việc, hòa giải tại cấp sơ thẩm lần 2. Sau khi được Tòa án giải thích và hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của người có yêu cầu nên Công ty đã đồng ý và nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật vào ngày 09/10/2017. Mặc dù việc Công ty đến nay mới nộp tạm ứng án phí, tuy nhiên tại các buổi hòa giải thì phía Công ty đã đề cập vấn đề tuyên Hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nhưng ông L không đồng ý mà chỉ có yêu cầu duy nhất là yêu cầu tiếp tục được thực hiện Hợp đồng. Tại phiên tòa ông L cũng không đồng ý việc Tòa án hoãn phiên tòa để tổ chức phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công Khai chứng cứ và hòa giải giải quyết đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy vụ án đã kéo dài quá lâu, các bên đương sự đều không yêu cầu Tòa án tiếp tục tổ chức phiên hòa giải và khẳng định mọi tài liệu, chứng cứ liên quan đến tranh chấp đều đã nộp cho Tòa án nên để đảm bảo giải quyết vụ án kịp thời và triệt để, cần thiết phải giải quyết yêu cầu của bị đơn ngay trong vụ án này.

- Tòa án đưa bà Nguyễn Thị V (bà V là vợ của ông Phạm Văn L) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì việc mua bán nhà giữa ông L và Công ty diễn ra trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông L có liên quan đến quyền lợi của bà, nên đưa bà V tham gia tố tụng là để đảm bảo quyền lợi cho bà, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- 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 PT 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 số Hợp đồng mua bán nhà số 07/HĐ ngày 01/02.1996 ký giữa Công ty và ông Phạm Văn L.

- 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 (Nay là Công ty cổ phần PT) được sử dụng chính thức 8172m^2 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 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 3497m^2 và khu đất trụ sở Công ty để làm văn phòng và kho xưởng có diện tích 4675m^2 (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 gắp 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 PT 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 phường F, Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Trong đó, 4.675m^2 sử dụng vào mục đích chính, 1.200m^2 sử dụng vào mục đích khác (công trình phúc lợi), 2.297m^2 chia cho Cán bộ công nhân viên tự làm nhà ở đã có xác nhận của UBND xã Y xác nhận 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 hang 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 cổ phần đầu tư PT chỉ được phép xây dựng dãy nhà A trong 3 dãy nhà có quy mô 3 tầng (dãy 1 xây 7 căn hộ, dãy 2 xây 6 căn hộ, dãy 3 xây 2 căn hộ); Tổng diện tích sàn xây dựng: 2.700m^2; chiều cao tầng 1 = 3,6m, tầng 2 = 3,6m, tầng 3 = 3,3m mà Công ty lập dự án xin phép xây dựng. Tại mục 2.4 của Giấy phép xây dựng quy định "Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký, quá thời hạn quy định phải xin phép gia hạn".

Ngày 31/01/2000 sở địa chính – nhà đất (Nay là Sở Tài nguyên và môi trường) ký Hợp đồng thuê đất cho Công ty cổ phần đầu tư PT thuê 4.675m^2 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;

Xét 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 với nội dung: Công ty bán cho ông L căn hộ vị trí nhà số C8 trên diện tích đất 57,6m^2 tại khu tập thể Công ty tại xã S, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay thuộc phường F, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Nhà có đặc điểm: Nhà xây thô 1 tầng diện tích sàn 56,7m^2, diện tích nhà ở 28m^2, diện tích phụ là 17m^2, giá trị Hợp đồng là 93.350.000đ ; phương thức thanh toán là 2 lần: Lần 1 ngay sau khi ký Hợp đồng bên mua phải ứng trước 50.000.000đ (ông L đã nộp số tiền này vào Công ty theo phiếu thu số 07 ngày 03/02/1996), lần 2: Thanh toán nốt số tiền 43.500.000đ.

Xét thấy, việc giao kết Hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện; đối tượng của Hợp đồng là nhà đất được xây dựng trong phạm vi đất Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng (nay là công ty cổ phần đầu tư PT) được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao theo Quyết định 168. Tuy nhiên, Tại thời điểm Công ty vận tải sản xuất vật liệu và xây dựng và ông L ký Hợp đồng mua bán nhà vào năm 1996, khi đó dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và cấp phép xây dựng; dự án được phê duyệt và cấp phép xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 49-97/GPXD ngày 29/4/1997. Giấy phép xây dựng có quy định về thời hạn là 12 tháng kể từ ngày ký, quá thời hạn quy định phải xin phép gia hạn. Do đã quá thời hạn của giấy phép, Công ty vẫn không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất vì trái với quy

định của cơ quan quản Y Nhà nước có thẩm quyền theo Chỉ thị số 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính Phủ, dẫn đến việc Công ty không thực hiện được dự án và phải ký Hợp đồng thuê đất số 20-245/ĐC-NĐ-HĐTĐ ngày 31/01/2000 với Sở địa chính nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và môi trường) nên Công ty không thực hiện được việc mua bán với ông L. Hơn nữa, quá trình thực hiện Hợp đồng hai bên chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên, cụ thể: Bên bán chưa xây và giao nhà cho bên mua, bên mua mới chỉ thực hiện được 53% giá trị Hợp đồng, nay Công ty D không đồng ý tiếp tục thực hiện việc mua bán nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng của phía nguyên đơn.

Xét về quyền giao kết Hợp đồng: 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 Y 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 nội dung 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 và tại phiên tòa, ông L và đại diện Công ty đều khẳng định ông L không phải là cán bộ công nhân viên Công ty nhưng ông L cho rằng ông là đối tượng thuộc trường hợp đặc biệt hoặc trường hợp khác theo khoản 4 của mục I bản tiêu chuẩn trên. Hội đồng xét xử thấy lập luận này của ông L là không có cơ sở.

Ông L xuất trình băng ghi âm lời nói của ông Kh - nguyên là Giám đốc của Công ty thể hiện việc Công ty đổi diện tích nhà đất cho ông về vị trí mới. Ông Khai nhận năm 2004 ông Kh đã hứa bằng miệng việc hoán đổi nhà đất cho ông, Hội đồng xét xử thấy: Việc ghi âm của ông L không đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, nội dung bản ghi âm thể hiện ông Kh không nhớ việc có hứa hoán đổi vị trí nhà đất theo Hợp đồng cho ông L hay không. Bộ luật dân sự năm 1995 đã quy định rõ về hình thức của Hợp đồng mua bán nhà nên ông Kh có hứa đổi nhà cho ông L bằng lời năm 2004 đi chăng nữa thì việc chuyển đổi đó cũng không có giá trị pháp Y vì thời điểm năm 2004 Bộ luật dân sự 1996 đã quy định rõ về hình thức của Hợp đồng. Ông L không xuất trình được chứng cứ nào khác liên quan đến việc Công ty thỏa thuận việc hoán đổi nhà đất theo Hợp đồng cho ông nên không có căn cứ để giải quyết yêu cầu này của ông L.

Việc tại phiên tòa ông L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L có ý kiến không đồng ý với Biên bản định giá ngày 15/9/2017 vì Biên bản xác định đất đã được Kiến trúc sư trưởng cấp phép xây dựng mà Hội đồng định giá lại xác định là đất sản xuất kinh doanh là không đúng loại đất trên thực tế, nhưng vì ông yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chứ không tranh chấp về tài sản nên việc định giá là không cần thiết nên ông không yêu cầu định giá lại. Để làm rõ ý kiến này, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã xác minh tại cơ quan quản Y có thẩm quyền ở địa phương. Theo đó, thể hiện toàn bộ diện tích 4.675m^2 đất mà Công ty ký Hợp đồng thuê theo Hợp đồng 20-245/NĐ-HĐTĐ ngày 31/01/2000 là đất sản xuất kinh doanh, hiện nay chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, do vậy Tòa án không tổ chức định giá lại là đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng mua bán nhà do hai bên ký ngày 01/02/1996, tại thời điểm này Bộ luật dân sự năm 1995 chưa có hiệu lực pháp luật (Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực áp dụng từ ngày 01/7/1996). Do vậy, khi có tranh chấp về Hợp đồng Tòa án căn cứ Pháp lệnh Hợp đồng dân sự 52-LCT/HĐNN8 ngày ngày 29 tháng 4 năm 1991 để giải quyết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

Khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29 tháng 4 năm 1991 quy định:

1- Hợp đồng vô hiệu toàn bộ trong các trường hợp sau đây:

a) Nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái với đạo đức xã hội;

b) Một hoặc các bên không có quyền giao kết hợp đồng.

Từ những nhận định và căn cứ trên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để khẳng 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 do Công ty không có quyền giao kết hợp đồng mua bán nhà với ông L khi chưa được cơ quan quản Y Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cấp phép xây dựng.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu:

Khoản 2, 3, 4 Điều 16 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29 tháng 4 năm 1991 quy định:

Xử lý hợp đồng vô hiệu

2- Nếu hợp đồng chưa được thực hiện hoặc đã được thực hiện một phần, thì các bên không được tiếp tục thực hiện.

3- Trong trường hợp hợp đồng đã được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, thì các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu tài sản đó không bị tịch thu theo quy định của pháp luật; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền.

4- Bên có lỗi trong việc giao kết hợp đồng vô hiệu mà gây ra thiệt hại cho bên khaia, thì phải bồi thường, trừ trường hợp bên bị thiệt hại biết rõ Y do làm cho hợp đồng vô hiệu mà vẫn giao kết.

Xác định lỗi: Xét lỗi của các bên khi tham gia Hợp đồng, thấy rằng: 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.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Toà án buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trên thực tế Công ty chưa xây dựng và bàn giao nhà cho ông L, ông L đã thanh toán được cho Công ty 50 triệu đồng tương ứng với 53% giá trị Hợp đồng nên Công ty phải trả lại cho ông L số tiền 50 triệu đồng và có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền bồi thường thiệt hại được tính theo mức chênh lệch trên tỷ lệ số tiền bên mua nhà đã trả tương ứng với 53% (=50tr/93tr) giá trị của Hợp đồng, cụ thể như sau:

53% x (367.200.000 + 100.598.000đ – 93.000.000đ) = 198.642.940đ (Một trăm chín mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi đồng).

Như vậy, Công ty phải thanh toán trả cho ông L tổng số tiền là:

198.642.940đ + 50.000.000đ = 248.642.940đ (Hai trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm bốn mươi đồng).

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông L vì ông cho rằng ông phải thuê nhà của ông Phạm Văn Y từ năm 2004 đến nay với tổng số tiền là 562.000.000đ (năm trăm sáu mươi hai triệu đồng) nên Công ty phải bồi thường cho ông số tiền này. Qua xác minh tại Công an phường TL và xí nghiệp quản Y nhà quận Đ thuộc Công ty TNHH MTV quản lý nhà Hà Nội, xét Hợp đồng thuê nhà của ông Phạm Văn L với ông Phạm Văn Y Hội đồng xét xử thấy:

- Ông L có Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Y căn hộ tại địa chỉ Phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội ngày 15/5/2004 nhưng ông L và ông Y đến nay chưa làm thủ tục sang tên, chuyển nhượng đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, chưa khai báo với chính quyền địa phương, ông L và vợ con vẫn đứng tên đăng ký Hộ khẩu thường trú và trú tại địa chỉ trên.

- Ngoài ra, cả hợp đồng mua bán nhà và cả Hợp đồng thuê nhà giữa ông L và ông Y lập năm 2004 nhưng trong các Hợp đồng này chứng minh thư nhân dân của ông Phạm Văn Y lại được cấp năm 2005. Ông L cho rằng có sự mâu thuẫn trên là do năm 2004 ông Y bị mất chứng minh thư nhân dân, năm 2005 sau khi được cấp lại thì ông viết thêm vào Hợp đồng cho đầy đủ.

- Ông L cũng thừa nhận việc có chữ ký của người làm chứng là ông Nguyễn Xuân Q (ông Q nguyên là tổ trưởng tổ dân phố W, phường TL) là do ông tự mang Hợp đồng đến nhờ ông Q xác nhận chứ thực tế ông Q không chứng kiến việc ông L và ông Y thỏa thuận việc mua bán và giao tiền.

Theo quy định tại Điều 443 của Bộ luật dân sự năm 1996:

Hình thức Hợp đồng mua bán nhà ở: Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Từ những căn cứ và nhận định trên có thể thấy về mặt hình thức Hợp đồng mua bán nhà ký giữa ông Y và ông L chưa tuân thủ các quy định của pháp luật, chưa được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước công nhận nên Hội đồng xét xử không thể lấy đó làm căn cứ để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông L.

- Về án phí:

Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án:

Do lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về phía công ty nên Công ty phải chịu hoàn toàn án phí giải quyết Hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

+ Công ty phải chịu án phí do lỗi thực hiện Hợp đồng vô hiệu tương ứng với số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 248.642.940đ:

9.000.000đ + 3% x 48.642.940đ = 10.459.288đ

+ Ông L phải chịu án phí với yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là:

18.000.000đ + 2%x62.000.000đ = 19.240.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 30 Luật đất đai năm 1993, Điều 2, Điều 15; Điều 16 pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 443 của Bộ luật dân sự năm 1996; Điều 26; Điều 35; điểm c Điều 39; khoản 4 Điều 68; Điều 131, Điều 199; Điều 202; Điều 243; Điều 245 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.

Xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với Công ty cổ phần PT 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 PT 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: Công ty cổ phần PT phải chịu 10.459.288đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí Công ty đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 05505 ngày 09/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm. Công ty cổ phần PT tiếp tục phải nộp 7.959.288đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn L phải chịu 19.240.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí ông đã nộp theo Biên lai số 007461 ngày 23/01/2007 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Từ Liêm (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm). Ông L tiếp tục phải nộp 16.740.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công Khai sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án quận Bắc Từ Liêm;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Tống Quốc Thanh