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

Bản án số: 42/2025/DS-PT
Ngày: 20/01/2025
V/v: Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng dân sự 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 tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Đàm Văn Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 563/2024/TLPT-DS ngày 16/12/2024 về việc "*Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng dân sự và bồi thường thiệt hại*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 594/2024/QĐ-PT ngày 25/12/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/QĐPT-HPT ngày 06/01/2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Tất N; sinh năm: 1978; địa chỉ: Số A Ngõ B, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần K

Trụ sở: Số I, đường T, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Trung H – Chức vụ: Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn V – Chức vụ: Phó giám đốc Công ty, bà Phùng Thị Thu H1 – Chức vụ: Trưởng ban pháp chế Công ty (văn bản ủy quyền số 279/GUQ/HANHUD ngày 13/8/2024); bà H1 có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Tất T; sinh năm: 1942; vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Bà Nguyễn Thị T1; sinh năm: 1949; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Chị Nguyễn Thị H2; sinh năm: 1983; vắng mặt tại phiên tòa.

Ông T, bà T1, chị H2 cùng địa chỉ: Số A Ngõ B, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội;

3.4. Ông Trần Văn T2; sinh năm: 1960; địa chỉ: Đ, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.5. Tổng Công ty cổ phần B (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B Ngõ A T, phường D, Quận C, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.6. Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Đăng D – chức vụ: Chủ tich UBND xã; vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người kháng cáo, kháng nghị: Do có kháng cáo của ông Nguyễn Tất T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

* Tại đơn khởi kiện ngày 29/11/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Nguyễn Tất N trình bày:

Từ năm 1994, gia đình anh N được biết đến dự án của UBND huyện T giao cho Công ty K1 (nay là CTCP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội) san lấp toàn bộ khu vực ao phía trước nhà máy M, T để xây dựng nhà ở bán cho người dân có nhu cầu. Thời điểm đó, ông Nguyễn Tất T (bố anh N) được duyệt mua 02 suất, 01 suất đứng tên ông T và 01 suất mang tên anh N. Theo thông báo của Công ty K1, giá mua 01 căn nhà (chưa được xác định diện tích) và quyền sử dụng đất là 100.000.000đồng/căn trên cơ sở nhà nước và nhân dân cùng làm. Người mua phải đóng ít nhất là 50.000.000đồng. Cuối cùng, Công ty điều chỉnh lại giá là 250.000.000đồng/căn. Ngay trong năm 1994, ông T đã nộp 150.000.000đồng bao gồm 100.000.000đồng cho suất mua của ông T và tạm ứng 50.000.000đồng cho suất mua của anh N. Sau khi dự án được triển khai, Công ty có cắm mốc, bàn giao vị trí đất và tổ chức triển khai xây dựng nhà theo thiết kế đã được duyệt. Tuỳ từng điều kiện của người mua có thể đầu tư thêm cho phần móng nhà được chắc chắn hơn.

Ngày 12/02/1996, anh N chính thức được Công ty bàn giao nhà số C dãy A Khu M, xã T với hiện trạng là nhà mái bằng 01 tầng và 01 tum trên diện tích đất hơn 70m2. Đến năm 2003, Công ty hướng dẫn người mua nhà hoàn thiện các thủ tục pháp lý để Công ty làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho người mua nhà. Vì vậy, ngày 03/11/2003, anh N và Công ty K ký kết hợp đồng kinh tế số 03/HĐKT-CTN có nội dung mua, bán 01 căn nhà hoàn chỉnh 01 tầng 01 tum tại vị trí số C Dãy A Khu M với giá 250.000.000đồng và cam kết Công ty có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan chức năng cấp giấy quyền sử dụng cho bên mua hết tháng 4 năm 2004.

Ngày 31/12/2004, Công ty xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho anh N với giá trị căn hộ là 250.000.000đồng (bao gồm giá đất và giá nhà). Ngày 15/4/2013, hai bên ký biên bản bàn giao nhà, biên bản thanh lý hợp đồng.

Năm 2010, giữa Công ty và những người mua nhà có tổ chức họp thảo luận về việc hạ ngầm đường điện 6KV tại khu vực nhà Công ty đã bán. Theo biên bản buổi họp, mỗi suất mua nhà sẽ tạm hỗ trợ Công ty 12.600.000đồng (mức thu tuỳ theo số mét đường điện ảnh hưởng đến đất), với cam kết sau khi hạ ngầm đường điện, trong thời hạn 180 ngày, người mua nhà sẽ được nhận giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, sau gần 30 năm nhận bàn giao nhà, thực hiện xong đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến hợp đồng mua bán nhà đất, anh N vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất. Sau nhiều cuộc họp với Lãnh đạo Công ty qua các thời kỳ, ngày 26/6/2023, anh N cũng như các hộ mua nhà khác mới được Công ty thông báo chính thức không thể hoàn thiện thủ tục xin phép xây dựng cho dự án từ năm 1996 nên không thực hiện được việc xin cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua nhà.

Anh N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc CTCP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị K thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng kinh tế số 03/HĐKT – CTN ngày 03/11/2003 hoàn thiện các thủ tục pháp lý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất đã mua tại khu M, T, T, Hà Nội theo thỏa thuận tại hợp đồng kinh tế.

- Bồi thường thiệt hại trong thời gian 30 năm không được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với nhà đất đã mua, không được cải tạo, sửa chữa nên nhà ở xuống cấp, chỉ còn lại 25% giá trị sau định giá, thiệt hại 75% giá trị tài sản, không khai thác được lợi thế của bất động sản, bao gồm các khoản:

+ Chi phí thuê nhà từ năm 2004 đến nay do không cải tạo được nhà ở: 2.466.8000đồng.

+ Chi phí cho việc học tập của các con do phải học trường trái tuyến từ năm 2014 đến năm 2020: 603.375.000đồng.

+ Chi phí thuê xe đưa đón con đi học từ năm 2012 đến năm 2024: 828.000.000đồng.

+ Chi phí sửa chữa nhà trước khi cho Tập đoàn B thuê: 1.605.600.000đồng.

3. Buộc Công ty hoàn trả 12.600.000đồng tiền tạm hỗ trợ chi phí hạ ngầm đường điện và lãi suất tính theo lãi suất cho vay của Ngân hàng N2 là: 15.876.000đồng.

4. Yêu cầu Công ty tự gánh chịu chi phí chênh lệch làm giấy chứng nhận QSD đất là 30.000.000đồng.

Tổng các khoản yêu cầu bồi thường tại các mục (2), (3), (4) là 5.562.251.000đồng, khấu trừ số tiền được thu lại từ việc cho thuê nhà là 1.738.125.000đồng. Thiệt hại thực tế là 3.824.126.000đồng. Tuy nhiên để thể hiện thiện chí với Công ty, anh N yêu cầu mức bồi thường thiệt hại là 3.660.000.000đồng.

Ngoài ra, anh N không có yêu cầu hay đề nghị nào khác. Anh N khẳng định hợp đồng kinh tế số 03/HĐKT – CTN ngày 03/11/2003 về việc mua, bán

nhà số 3 dãy A khu Mạ Kim, xã T, huyện T, Hà Nội giữa anh N và Công ty cổ phần K đã hoàn thành. Anh N đã được bàn giao nhà, quản lý sử dụng từ năm 1996 đến nay và thanh toán đủ số tiền cho bên bán. Anh N không yêu cầu chấm dứt hợp đồng hay hủy hợp đồng mua bán nhà đất đã ký kết với Công ty.

Hiện nay nhà số C dãy A Khu M, xã T, huyện T, Hà Nội do Tổng công ty cổ phần B quản lý, sử dụng trên cơ sở hợp đồng thuê cửa hàng giữa ông Trần Văn T2 (anh rể anh N) và Công ty B. Hợp đồng thuê nhà vẫn còn thời hạn, các bên không có tranh chấp và việc cho thuê không ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản của anh N nên anh N không yêu cầu toà án xem xét giải quyết đối với hợp đồng thuê nhà với Tổng công ty cổ phần B.

** Bị đơn là Công ty cổ phần K do ông Đinh Văn V là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tháng 7 năm 1994, Công ty K1 (được thành lập theo quyết định của UBND thành phố H, sau đổi tên thành CTCP kinh doanh phát triển nhà và đô thị K) đã lập Báo cáo luận chứng kinh tế kỹ thuật khu nhà ở gia đình tại địa điểm M, xã T, T, Hà Nội, về việc xây dựng nhà ở để bán trên khu đất trước cửa nhà máy M, xã T. Ngày 06/10/1994, UBND huyện T đã ban hành Quyết định số: 195/QĐ-UB về việc phê duyệt Luận chứng Kinh tế Kỹ thuật công trình xây dựng nhà ở Khu C.

Ngày 05/09/1995, Công ty K đã lập Bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 tại vị trí đất của Dự án. Tháng 09/1995, Viện quy hoạch xây dựng H4 đã lập Bản vẽ giới thiệu chỉ giới đường và đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt ngày 13/12/1996 tại bản vẽ ký hiệu CGĐ.01 tỷ lệ 1/500.

Thực tế, công ty đã xây dựng 17 gian nhà mái bằng 1 tầng 1 tum để bán cho hộ dân có nhu cầu sử dụng với giá 250.000.000đồng/căn (bao gồm giá trị QSD đất và giá trị xây dựng nhà ở). Ngày 12/02/1996, Công ty đã có biên bản bàn giao nhà cho người mua và các hộ dân đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1996 cho đến nay, trong đó có hộ anh N.

Ngày 08/08/1996, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số: 2573/QĐ-UB về việc: Thu hồi 1.422m2 đất trước cổng xí nghiệp Kim thuộc xã T, huyện T giao cho Công ty K1 để xây dựng nhà ở để bán.

Ngày 17/10/2003, T3 ban hành Thông báo nộp thuế Tiền sử dụng đất, yêu cầu Công ty K1 nộp 942.690.000 đồng tiền sử dụng đất theo Quyết định số: 2573/QĐ-UB của UBND Thành phố H tại Phòng thuế trước bạ và thu khác G. Ngày 03/11/2003, Công ty đã hoàn thành 100% tiền sử dụng đất của Dự án tại Biên lai thu tiền số: 003480 của Cục T4.

Để thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua, ngày 03/11/2003, Công ty ký hợp đồng kinh tế số 03/HĐKT-CTN với ông Nguyễn Tất T có nội dung mua, bán 01 căn nhà hoàn chỉnh 01 tầng 01 tum tại vị trí số C dãy A Khu M với giá 250.000.000đồng. Ngày 31/12/2004, Công ty đã cấp hóa đơn giá trị gia tăng cho ông T với giá trị căn hộ là 250.000.000đồng (bao gồm giá đất và giá nhà). Ngày 15/4/2013 ký biên bản bàn giao nhà, biên bản thanh lý hợp đồng...

Ngày 01/07/2004, Sở T5 đã có chỉ lệnh cắm mốc, lập hồ sơ mốc giới địa chính theo Quyết định số: 2573/QĐ - UB của U.

Ngày 24/08/2004, Công ty K đã hoàn thành công tác cắm mốc, lập Hồ sơ mốc giới địa chính và bàn giao mốc giới ngoài hiện trường cho Công ty K tại Hồ sơ mốc giới Địa chính cùng ngày kèm Trích lục bản đồ số: 335/GĐ-04 ngày 16/11/2004 của Sở TNMT và Nhà đất Hà Nội ban hành.

Ngày 16/12/2004, Công ty K đã thiết lập hồ sơ hiện trạng hoàn công theo quy định, phần xây dựng công trình cũng đã được Công ty lập hồ sơ hoàn công theo quy định.

Ngày 13/07/2011, UBND xã T đã có Biên bản kiểm tra hiện trạng Khu nhà ở M, Cầu B và ngày 12/8/2011, UBND xã T đã có Báo cáo số 83/BC-UBND về việc kiểm tra hiện trạng xây dựng, sử dụng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở M các hộ dân đều sử dụng nhà ở ổn định, không tranh chấp, không khiếu kiện.

Ngày 11/12/2012, Công ty đã gửi văn bản số 520/CV-HANHUD/2012 đề nghị UBND xã T xác nhận không có tranh chấp tại Dự án Khu nhà ở M và UBND xã T đã xác nhận các hộ gia đình đã sử dụng ổn định và đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân đảm bảo đúng diện tích theo Quyết định giao đất của UBND Thành phố H.

Ngày 25/12/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T có văn bản số 579/TN&MT xác nhận các hộ gia đình tại Dự án sử dụng đúng mốc giới và diện tích đất theo Quyết định giao đất của UBND Thành phố H và mốc giới Sở T5 bàn giao ngày 24/8/2004.

Tháng 06 năm 2017, Công ty gửi hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho các hộ dân mua nhà tại dự án khu mạ kim, xã T, T tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội và được yêu cầu bổ sung 03 tài liệu, gồm:

- Giấy phép xây dựng, bản vẽ hoàn công công trình;
- Báo cáo thực hiện dự án;
- Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500

Công ty đã thực hiện bổ sung 02 tài liệu là báo cáo thực hiện dự án, bản vẽ hoàn công và bản vẽ quy hoạch mặt bằng. Riêng đối với tài liệu là giấy phép xây dựng, Công ty không thể bổ sung với lý do: Tại dự án xây dựng nhà ở để bán trước nhà máy M, xã T có đường điện 6KV chạy qua nên yêu cầu phải hạ ngầm đường điện để đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng và sinh hoạt của người mua nhà. Ngày 25/05/1996, Văn phòng K2 (là đơn vị có thẩm quyền cấp phép xây dựng) chấp thuận đề nghị di chuyển đường điện cao thế 6KV trước nhà máy M. Công ty Điện lực Thành phố K đã lập Đề án thiết kế di chuyển đường dây ĐDK 6KV tại Dự án. Tuy nhiên do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng vì một số hộ dân không đồng ý nên việc di chuyển đường điện chưa thực hiện được. Đến ngày 24/12/2010, đường điện cao thế 6KV này đã được hạ ngầm hoàn chỉnh tại Văn bản số: 548/CV-PCTTR-AT của Công ty K1. Ngày 29/08/2011, Điện lực K1 có Biên bản xác nhận hết bảo hành cho công trình ĐDK 672E10 khoảng từ cột 43 đến cột 47 của Điện lực K1. Tổng chi phí hạ ngầm đường điện là 884.885.000đồng, trong đó số tiền thu được từ những người mua nhà là 596.000.000đồng, còn lại 288.885.000đồng các hộ mua nhà của dự án hỗ trợ cho Công ty với mức đóng góp 12.600.000đồng. Tuy nhiên, sau khi hoàn thành việc hạ ngầm đường điện

thì Kiến trúc sư trưởng thành phố đã giải thể nên việc xin cấp giấy phép xây dựng đối với dự án nhà ở khu mạ kim (đã được hoàn thành và bàn giao sử dụng từ năm 1996), Công ty không thể thực hiện.

Công ty đã gửi nhiều báo cáo về quá trình thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở trước cổng Xí nghiệp Kim Hà N1, xã T, huyện T, Hà Nội, kiến nghị Văn phòng Đăng ký Đất đai xem xét và giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân, cụ thể: Ngày 15/06/2021, Công ty có Tờ trình số 189/TTr-HANHUD/2021 gửi UBND Thành phố H, Sở T5, Văn phòng Đ về việc cho phép cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu nhà ở M, huyện T, Thành phố Hà Nội. Ngày 25/06/2021, UBND Thành phố đã có Phiếu xử lý Văn bản số 1839/PC-VP giao Sở T5 xử lý theo thẩm quyền. Tuy nhiên sau đó, Công ty vẫn chưa nhận được hướng dẫn, giải quyết của Sở T5 cũng như Văn phòng Đ hoặc các cơ quan liên quan.

Sau nhiều cuộc họp giữa Công ty và các hộ dân nhưng không tháo gỡ được tồn tại của dự án là thiếu giấy phép xây dựng năm 1996 nên những người mua nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất và nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án.

Công ty cổ phần K xác nhận hợp đồng mua bán nhà số C dãy A Khu M, xã T, T, Hà Nội giữa Công ty và anh Nguyễn Tất N đã thực hiện các nghĩa vụ bàn giao – thanh toán theo đúng thỏa thuận giữa hai bên, không tranh chấp, không yêu cầu chấm dứt hoặc hủy hợp đồng đã ký kết. Những người mua nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất là nguyên nhân khách quan, không có lỗi của bên mua hoặc bên bán nhà. Công ty xác nhận nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận của hợp đồng kinh tế hoàn thiện các thủ tục pháp lý để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua. Đối với các yêu cầu bồi thường thiệt hại, yêu cầu đòi lại tiền hạ ngầm đường điện, lãi suất phát sinh và yêu cầu Công ty thanh toán chi phí chênh lệch khi cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà, Công ty không chấp nhận thanh toán bất kỳ khoản tiền nào.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Tất T trình bày: Ông T có ký hợp đồng mua 02 căn nhà tại dự án xây dựng nhà ở khu M, xã T, T, Hà Nội, trong đó 01 căn số 02 mang tên ông T và căn số 03 mang tên anh N (con trai bà T1, ông T). Ông T, bà T1 xác định mua nhà đất cho con trai và anh N đã đứng tên toàn bộ hồ sơ mua bán nhà đất với Công ty. Ông T và bà T1 đề nghị xác định quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà là của anh N, ông T, bà T1 không yêu cầu gì cho bản thân.

- Chị Nguyễn Thị H3 (vợ anh N) trình bày: Trước thời điểm chị H3 kết hôn với anh N, bố mẹ chồng chị H3 đã mua đã mua nhà ở với Công ty cổ phần K cho anh N đứng tên. Chị H3 không có đóng góp công sức gì tại nhà đất này nên không có yêu cầu hay đề nghị gì cho bản thân, trường hợp anh N được cấp giấy tờ sở hữu tài sản, chị H3 đồng ý để cá nhân anh N đứng tên đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà đất. Chị H3 có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

- Ông Trần Văn T2 trình bày: Ông T2 là anh rể của anh Nguyễn Tất N. Nhà và đất tại số B, số 03 dãy A khu mạ K, xã T, T, Hà Nội là tài sản của ông T, anh N. Do không thuận tiện trong việc thực hiện các thủ tục hành chính nên ông T, anh N có ủy quyền cho ông T2 ký hợp đồng, nộp thuế để cho Công ty cổ phần B thuê nhà làm cửa hàng kinh doanh của B. Ông T2 không có quyền, lợi ích gì từ tài sản nhà đất ông T và anh N đã mua của CTCP xây dựng nhà và đô thị Hà Nội. Ông T2 xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử.

- Công ty cổ phần B trình bày: Năm 2016, Công ty B thuê của ông Trần Văn T2 02 căn số 02 và số 03 dãy A nhà ở thuộc khu M, xã T, T, Hà Nội làm cửa hàng kinh doanh của B. Trên cơ sở hợp đồng thuê nhà, Công ty đã đầu tư bảng biển và cải tạo nhà theo nhận diện của Cửa hàng B. Đến nay hợp đồng thuê nhà vẫn còn hiệu lực, không có tranh chấp. Việc giải quyết tranh chấp của chủ tài sản mà Tòa án đang giải quyết không ảnh hưởng đến hợp đồng thuê nhà giữa ông T2 và Công ty B nên Công ty X vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

- UBND xã T (do ông Tạ Đăng D – Chủ tịch UBND xã T là đại diện) có quan điểm: Trong diện tích đất anh N đang quản lý sử dụng có một phần thuộc thửa 37 (phía sau nhà ở mua của Công ty kinh doanh nhà) là đất công do UBND xã quản lý. UBND xã T đề nghị không cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất này, chỉ xem xét giải quyết tranh chấp giữa các bên trong phạm vi nhà đất đã mua. Ông D có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tất N đối với Công ty cổ phần K về việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng:

Buộc Công ty cổ phần K hoàn thiện các thủ tục pháp lý nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Tất N theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tất N về việc yêu cầu Công ty cổ phần K bồi thường tổng số tiền 3.660.000.000đồng (gồm các khoản thiệt hại do chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản gắn liền với đất là 3.620.074.000đồng; yêu cầu thanh toán số tiền hạ ngầm đường điện và lãi suất phát sinh là 28.476.000đồng và chi phí chênh lệch làm giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà là 11.450.000đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần K phải hoàn trả anh Nguyễn Tất N 4.600.000 đồng chi phí tố tụng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm:

Ngày 09/9/2024, nguyên đơn anh Nguyễn Tất N làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Nguyên đơn anh Nguyễn Tất N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty cổ phần K hoàn thiện các thủ tục pháp lý nộp hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Tất N theo quy định của pháp luật đất đai là không có cơ sở để thực hiện được vì Công ty không có đủ năng lực tài chính và pháp lý để thực hiện các nghĩa vụ. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của gia đình anh N. Về yêu cầu bối thường thiệt hại anh N đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại của gia đình anh.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Phùng Thị Thu H1 trình bày: Phía Công ty cổ phần K không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; bà H1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội đã xử.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thành Trì, thành phố Hà Nội theo hướng giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn về việc yêu cầu thanh toán thiệt hại chêch lệch chi phí phải nộp khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong một vụ án khác nếu đương sự có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, quan điểm của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết vụ án là "Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng dân sự và yêu cầu về bồi thường thiệt hại" theo Khoản 3, Khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố Tụng dân sự là có căn cứ.

Về thẩm quyền: Công ty cổ phần K có trụ sở tại xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội nên xác định thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện T theo quy định tại Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông Nguyễn Tất T, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Văn T2, chị Nguyễn Thị H2, UBND xã T và Tổng công ty B có đơn và lời khai xin vắng

mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông Nguyễn Tất T, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Văn T2, chị Nguyễn Thị H2, UBND xã T và Tổng công ty B vắng mặt tại phiên tòa; Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Tất N nộp trong hạn luật định, anh N đã nộp tiền tạm ứng án phí, về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Tất N:

3.1. Về việc thực hiện nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục pháp lý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho anh N tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

Trong quá trình giải quyết vụ án qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 06/10/1994, Công ty cổ phần K (tiền thân là Công ty K1) được UBND huyện T phê duyệt Luận chứng kinh tế kỹ thuật công trình xây dựng khu nhà ở Cầu B tại xã T, T, Hà Nội với thời hạn khởi công hoàn thành năm 1994.

Ngày 05/9/1995, Công ty K đã lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 tại vị trí đất của dự án. Tháng 9/1995, Viện quy hoạch xây dựng H4 đã lập bản vẽ giới thiệu chỉ giới đường và đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố Hà Nội phê duyệt ngày 13/12/1996. Trên cơ sở đó, công ty đã xây dựng 17 gian nhà mái bằng 01 tầng, 01 tum để bán cho các hộ dân có nhu cầu sử dụng với giá 250.000.000 đồng/căn (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng nhà ở). Ngày 12/02/1996, công ty đã có biên bản bàn giao nhà cho người mua và các hộ dân đã quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, trong đó có hộ ông N.

Đến ngày 08/8/1996, UBND thành phố H ban hành quyết định số 2573/QĐ-UB về việc thu hồi 1.422m^2 đất trước cổng xí nghiệp Kim thuộc xã T, giao công ty để xây dựng nhà ở để bán. Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Đến nay, các bên đương sự đều xác định việc giao nhà, thanh toán tiền đã được hoàn tất; không có tranh chấp, đề nghị chấm dứt hoặc hủy hợp đồng đã giao kết. Nay, ông N kháng cáo cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên như vậy là không phù hợp và không thể thực hiện được vì đây là nghĩa vụ đương nhiên của bị đơn được xác định tại Hợp đồng kinh tế số 04/HĐKT-CTN ngày 28/11/2003 mà ông N đã ký kết với Công ty và các văn bản khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; bị đơn đã cố tình không thực hiện trong suốt thời gian qua. Về vấn đề này Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng kinh tế số 03 ngày 28/11/2003 thì công ty có nghĩa vụ làm thủ tục để cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà là anh N đến hết tháng 4 năm 2004 nhưng từ khi bàn giao nhà (năm 1996) và ký hợp đồng (năm 2003) đến nay, anh N vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất đã mua. Quá trình giải quyết vụ án, anh N có

quan điểm đề nghị Tòa án buộc bị đơn hoàn thiện các thủ tục pháp lý để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho anh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện này của anh N là có căn cứ, phù hợp với nội dung yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Anh Nguyễn Tất N cho rằng hợp đồng này và biên bản bàn giao năm 2013 chỉ là thủ tục hỗ trợ pháp lý, không phải căn cứ chính để xác định quyền lợi: Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù thực tế hợp đồng ký năm 2003 và ký lại biên bản bàn giao năm 2013 các bên đều thừa nhận là ký để hoàn thiện các thủ tục pháp lý đề nghị cấp giấy chứng nhận, nhưng đều trên cơ sở có sự đồng ý và chữ ký của hai bên, không bị lừa dối, ép buộc. Đến nay không ai có yêu cầu hủy hay chấm dứt hợp đồng do đó hợp đồng, biên bản bàn giao là có hiệu lực pháp lý, được xác định là chứng cứ để Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

Trên thực tế, từ sau khi được giao đất, phê duyệt dự án đến nay, công ty đã thực hiện đúng các vấn đề được nêu tại quyết định số 2573/QĐ-UB ngày 08/8/199 của Ủy ban nhân dân thành phố H, cụ thể: liên hệ, phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng; nộp tiền sử dụng đất; làm thủ tục di chuyển đường điện cao thế tới vị trí được Kiến trúc sư trưởng thành phố chấp thuận quy hoạch; nhận bàn giao mốc giới… Ngoài ra, Công ty cũng đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân xã T đề nghị xác nhận về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất cho các hộ dân làm cơ sở cho việc hoàn tất hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân xã T, Ủy ban nhân dân huyện T xác nhận đất không có tranh chấp, các hộ sử dụng ổn định, đúng mốc giới được giao.

Anh Nguyễn Tất N cũng xác nhận sau khi ký hợp đồng năm 2003, công ty cũng đã phát cho anh đơn kê khai xin cấp giấy chứng nhận, tiến hành hạ ngầm đường điện… Phía công ty cũng đã gửi hồ sơ hoàn công và các hồ sơ pháp lý có liên quan cho Văn phòng Đ để xin cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân mua nhà tại dự án nhưng Văn phòng Đ đã có văn bản số 5236/TB-VPĐKĐĐ-KHTC yêu cầu công ty H5 hồ sơ do thiếu Giấy phép xây dựng nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/9/2019, Công ty cũng đã có văn bản số 385 gửi Ủy ban nhân dân thành phố H, Sở T5, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch kiến trúc, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân huyện T đề nghị hướng dẫn cho chủ đầu tư và các hộ dân hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận. Đến ngày 15/6/2021, công ty đã có Tờ trình số 189 gửi Ủy ban nhân dân thành phố H, Sở T5, Văn phòng Đ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân tại dự án khu nhà ở M, xã T, T. Ngày 25/6/2021, Ủy ban nhân dân thành phố đã có văn bản giao Sở T5 xử lý theo thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng có văn bản gửi Ủy ban nhân dân thành phố H đề nghị trả lời về việc các hộ dân mua nhà, đất của Công ty cổ phần K tại khu nhà ở M, xã T, T có thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận hay không. Ngày 19/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố H có văn bản số 7346 giao Sở T5 cung cấp thông tin liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận tại khu đất trên theo đề nghị của Tòa án nhân dân huyện T. Ngày

11/7/2024, Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản số 374/CV-TA gửi Sở T5 đề nghị sớm trả lời Tòa án nội dung trên nhưng Sở T5 không có văn bản phúc đáp.

Như vậy, Công ty đã thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ dân tại khu M, xã T, huyện T, Thành phố Hà Nội chưa thực hiện được do thiếu thủ tục pháp lý. Những vướng mắc trong thủ tục, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ dân ở khu đất nêu trên cùng với các vi phạm của bị đơn trong quá trình triển khai thực hiện dự án, xem xét trách nhiệm của công ty là các nội dung liên quan đến vấn đề quản lý, thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết của Tòa án trong vụ án này. Các bên không ai yêu cầu chấm dứt hay hủy hợp đồng nên Tòa án không xem xét về vấn đề lỗi và vi phạm của các bên khi thực hiện hợp đồng dẫn đến việc hủy, chấm dứt.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy anh N kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ gì nên không có cơ sở để chấp nhận.

3.2. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại và hoàn trả tiền hạ ngầm đường điện:

* Đối với yêu cầu bồi thường các thiệt hại về kinh tế do chậm thực hiện nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận làm cho gia đình anh N không thực hiện được quyền của chủ sở hữu, không được cải tạo, sửa chữa nên nhà ở xuống cấp, chỉ còn lại 25% giá trị sau định giá, thiệt hại 75 %, không thể khai thác được lợi thế của bất động sản, bao gồm các khoản:

Chi phí thuê nhà từ năm 2004 đến nay do không cải tạo được nhà ở: 2.466.800.000 đồng.

Chi phí cho việc học tập của các con do phải học trường trái tuyến từ năm 2014 đến năm 2020: 603.375.000 đồng.

Chi phí thuê xe đưa đón con đi học từ năm 2012 đến năm 2024: 828.000.000 đồng.

Chi phí sửa chữa nhà trước khi cho Tập đoàn B thuê: 1.605.600.000 đồng .

Tổng các khoản yêu cầu bồi thường là 5.562.251.000 đồng, khấu trừ số tiền được thu lại từ việc cho thuê nhà là 1.738.125.000 đồng. Thiệt hại thực tế là 3.824.126.000 đồng. Tuy nhiên để thể hiện thiện chí với Công ty, anh N yêu cầu mức bồi thường thiệt hại là 3.660.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo hợp đồng kinh tế số 03, ngày 03/11/2003, biên bản bàn giao nhà 15/4/2013 thì căn nhà bàn giao 01 tầng 01 tum có giàn hoa, đủ hệ thống điện nước, thiết bị vệ sinh theo thiết kế dự toán được phê duyệt. Quá trình giải quyết anh N trình bày thực tế anh đã được nhận bàn giao nhà từ năm 1996 và quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay nhưng cho rằng tại thời điểm bàn giao chưa đủ cơ sở hạ tầng để quản lý sử dụng nhà như chưa có điện, nước, hệ thống thoát nước…. Tuy nhiên, anh N không có tài liệu chứng cứ chứng minh hiện trạng nhà nhận như trên và đã thực hiện khiếu nại, kiến nghị phản ánh đến công ty, cơ quan có thẩm quyền về việc nhà ở chưa đủ điều kiện bàn giao. Hơn nữa, nếu căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao nhưng anh N

vẫn ký biên bản bàn giao ngày 12/02/1996 với công ty và đến nay hai bên đều không có yêu cầu hủy hợp đồng kinh tế hay chấm dứt hợp đồng, như vậy thể hiện anh N đã đồng ý nhận bàn giao tài sản và tiếp nhận thực hiện được các quyền của chủ sở hữu đối với nhà, đất đã mua (quản lý, sử dụng, sửa chữa, cải tạo nhà). Đối với các chi phí thuê nhà, thuê xe đưa đón con đi học, chi phí sửa nhà trước khi cho thuê đây là các chi phí phục vụ mục đích, nhu cầu cá nhân của gia đình anh N không có cơ sở xác định có mối quan hệ nhân quả đối với việc nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, yêu cầu bồi thường thiệt hại về kinh tế đối với chi phí trên của anh N là không có cơ sở chấp nhận.

* Yêu cầu hoàn trả chi phí hạ ngầm đường điện 12.600.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quyết định số 2573 ngày 08/8/1996 của UBND thành phố H và văn bản số 315 ngày 25/5/1996 của Kiến trúc sư trưởng thành phố Hà Nội thì việc hạ ngầm đường điện là nghĩa vụ của Công ty để đảm bảo an toàn xây dựng và đủ điều kiện cấp phép xây dựng. Về kinh phí để triển khai thực hiện công việc này, tại biên bản làm việc số 735 ngày 04/9/2009 và 12/6/2010 giữa công ty và các hộ dân, trong đó có anh N thì các bên đã thống nhất công ty và các hộ dân cùng hỗ trợ kinh phí để thực hiện triển khai hạ ngầm đường dây điện. Số tiền còn thiếu là 288.885.000 đồng do các hộ dân và 02 ki-ốt đóng góp. Sau khi thu đủ số tiền, công ty sẽ ký hợp đồng với điện lực K1 để triển khai thi công hạ ngầm đường điện. Trên cơ sở đó, ngày 24/10/2010, anh N đã nộp 12.600.000 đồng (có phiếu thu – BL10), lý do nộp có ghi: *"Thu tiền đóng góp di chuyển đường điện ngầm dự án cầu B – lô số 3 dãy A"*. Công ty đã thực hiện đúng thỏa thuận, phối hợp với điện lực T tiến hành hạ ngầm đường điện, đảm bảo an toàn sinh hoạt cho các hộ dân. Tại các biên bản làm việc nêu trên không có nội dung nào ghi nhận số tiền các hộ dân nộp về công ty để thực hiện hạ ngầm đường điện là cho công ty V1 và công ty P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các hộ. Nội dung thỏa thuận và phiếu thu nộp tiền của anh N thể hiện rõ các hộ dân hỗ trợ kinh phí, đóng góp di chuyển đường điện ngầm. Nay anh N cho rằng đây là khoản tiền các hộ dân cho công ty tạm vay để thực hiện di chuyển đường điện ngầm nên buộc công ty hoàn trả gốc và lãi nhưng không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của anh N là có cơ sở.

* Về yêu cầu công ty thanh toán chêch lệch giữa chi phí khi cấp GCN năm 1994 và năm 2024.

Hội đồng xét xử xét thấy, anh N cho rằng dự án khu nhà ở M đã được triển khai thực hiện và bàn giao nhà cho các hộ dân từ năm 1994, các hộ dân có thể được cấp giấy chứng nhận từ năm 1994 nếu công ty hoàn thiện thủ tục xin cấp phép xây dựng từ thời điểm đó. Đến nay, giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của UBND thành phố H tăng hơn so với thời điểm giao nhà, việc các hộ dân chưa được cấp giấy chứng nhận là do lỗi của phía công ty nên công ty phải chịu chi phí tăng thêm do chậm hoàn thiện thủ tục pháp lý theo quy định là 12.000.000 đồng. Căn cứ quyết định giao đất của UBND thành phố H số 2573 thì công ty có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ với số tiền 942.690.000 đồng từ ngày 03/11/2003. Còn việc hoàn tất thủ tục pháp lý để xin cấp giấy chứng nhận đến nay chưa thực hiện được nên chưa xác định các chi phí mà người mua nhà phải nộp khi thực hiện thủ tục

này cụ thể là bao nhiêu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của anh N là có căn cứ.

* Anh Nguyễn Tất N và Tổng công ty cổ phần B đều có lời khai xác nhận hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Văn T2 với Tổng công ty cổ phần B không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết; ông Trần Văn T2 xác nhận không có quyền lợi nghĩa vụ gì đối với tài sản thuộc sở hữu của anh N tại nhà số C dãy A khu M, xã T, T, Hà Nội nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là có căn cứ. Trường hợp các đương sự có tranh chấp có quyền khởi kiện vụ án khác.

* Ông Nguyễn Tất T, bà Nguyễn Thị T1 và chị Nguyễn Thị H3 có lời khai xác nhận nhà số C dãy A khu Mạ Kim, xã T do ông T, bà T1 mua cho anh N, anh N đã đứng tên trong hồ sơ mua bán căn hộ với Công ty, ông T, bà T1 và chị H3 không yêu cầu gì đối với nhà đất. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự, không trái quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các bên là có căn cứ.

* Trên phần đất anh N đang quản lý sử dụng tại số 3 dãy A khu Mạ Kim, T, T, Hà Nội, anh N sử dụng 40m^2 đất công do UBND xã T quản lý, sử dụng (tại vị trí phía sau nhà ở mua của Công ty K). UBND xã T có quan điểm đề nghị chỉ giải quyết tranh chấp của các bên theo diện tích anh N đã mua của Công ty cổ phần K, không xem xét đến diện tích đất công do UBND xã T đang quản lý nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá đối với diện tích 40,1m^2 đất (phía sau nhà ở) do anh N đang sử dụng là có căn cứ.

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ tẩm đã yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng để Tòa án tiến hành các thủ tục xem xét thẩm định, định giá tài sản liên quan đến việc giải quyết vụ án là 4.600.000 đồng. Anh N đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty cổ phần K thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng kinh tế (hợp đồng mua bán nhà, đất) hoàn thiện các thủ tục pháp lý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất được chấp nhận nên theo quy định tại các Điều 157, 158 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho anh N số tiền 4.600.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy anh N kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ gì nên không có cơ sở để chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Anh N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với các khoản yêu cầu bồi thường không được chấp nhận. Công ty phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 360, 361, 419 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 170 Luật đất đai;
- 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.

Xử:

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1. 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tất N đối với Công ty cổ phần K về việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng:

Buộc Công ty cổ phần K hoàn thiện các thủ tục pháp lý đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Tất N theo quy định của pháp luật.

1. 2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tất N về việc yêu cầu Công ty cổ phần K bồi thường tổng số tiền 3.660.000.000 đồng (gồm các khoản thiệt hại do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là 3.620.074.000 đồng, yêu cầu thanh toán số tiền hạ ngầm đường điện và lãi suất phát sinh là 28.476.000 đồng và chi phí chênh lệch làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là 11.450.000 đồng).

1. 3. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần K phải hoàn trả anh Nguyễn Tất N số tiền 4.600.000 đồng chi phí tố tụng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh N phải nộp 105.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Công ty cổ phần K phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Anh N đã nộp 19.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006896 lập ngày 28/12/2023 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007436 lập ngày 10/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hà Nội, nay chuyển thành án phí. Anh N tiếp tục phải nộp số tiền 85.700.000 đồng án phí.

Trường hợp Bản án 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, 7a, 7b 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm