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: 70/2024/DS-PT
Ngày: 26/01/2024
V/v: Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà vô hiệu

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: Bà Trần Thị Liên Anh
Các Thẩm phán: Ông Phí Thành Chung
Bà Ngô Tuyết Băng
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 365/2023/TLPT-DS ngày 6/10/2023 về việc "*Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DSST ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 441/2023/QĐ-PT ngày 8/11/2023; Quyết định hoãn phiên toà số 588/2023/QĐPT-HPT ngày 15/12/2023; Quyết định hoãn phiên toà số 650/2023/QĐPT-HPT ngày 29/12/2023; Thông báo mở lại phiên toà số 21/2024/TB-TA ngày 11/01/2024; Quyết định hoãn phiên toà số 45/2024/QĐPT-HPT ngày 19/01/2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Bà Nguyễn Thị Vân, sinh năm 1958.

HKTT: Số nhà 30 Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn kiếm, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: 47 phố Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Vân: Luật sư Nguyễn Văn Thái, Công ty luật TNHH Quốc tế Nam Thái. Địa chỉ: Lô 20/ĐG2 Khu đấu giá quyền sử dụng đất phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

*** Bị đơn:**

1. Ông Hà Tiến Lực, sinh năm 1963.

Trú tại: Số 59 ngõ Lệnh Cư, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

2. Ông Hà Văn Long, sinh năm 1977.

HKTT và trú tại: Số nhà 30 Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của của ông Hà Tiến Lực và ông Hà Văn Long: Bà Phạm Thị Thanh Nga, sinh năm 1983;HKTT: Số 6/11/43/178 Trần Quang Khải, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hương, sinh năm 1972

HKTT: Số 59 ngõ Lệnh Cư, Thổ Quan, Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Nơi gửi các thông báo: Tầng 7, số 52 Bà Triệu, Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

2. Chị Trần Thị Hạnh, sinh năm 1984

Trú tại: Số 1A ngõ 190A, tổ 23 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

3. Chị Lê Thị Bích Liên, sinh năm 1978

Trú tại: Phòng 1510 chung cư King Palace, số 108 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

4. Chị Lê Thị Ngân Hà, sinh năm 1981

HKTT: Số 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Trú tại: Chung cư Mỹ Đình Pearl, Số 1 Châu Văn Liêm, Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

5. Chị Lê Thị Phương Thảo, sinh năm 1983

HKTT: 30 A Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: Số 40, ngách 60, ngõ 107, Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

6. Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Trụ sở: Số 124 Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh Quân, Phó chủ tịch (Theo Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 14/4/2021).

7. Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư tài chính Toàn Cầu

Địa chỉ: Số 30A Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyên Văn Chính (Theo Giấy ủy quyền số 01/UQ-GI ngày 01/01/2023).

8. Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 221 Trần Đăng Ninh, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Dũng, Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Thành, Quyền Giám đốc xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm. (Theo Giấy ủy quyền số 2065/UQ-CTQL&PTN ngày 30/9/2022).

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị Vân là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

**** Nguyên đơn trình bày:***

Gia đình bà Vân là chủ sử dụng 02 căn phòng tập thể số 316 và 416 tại khu tập thể nhà 30A Lý Thường Kiệt, Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Về nguồn gốc, 02 căn phòng tập thể này là 01 trong 02 căn nhà tập thể cho thuê để

ở được Tổng cục Du Lịch phân cho chồng bà Vân là ông Lê Ngọc Sơn (cán bộ Tổng cục Du lịch) vào năm 1990. Năm 1993, bà Vân và ông Sơn ly hôn, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm tạm phân định cho bà Vân được sử dụng phòng lớn có diện tích 14m^2 và cho ông Sơn được sử dụng phòng nhỏ có diện tích 9 m^2. Việc phân định của Tòa án tại thời điểm ly hôn chỉ là tạm thời để cho bà và ông Sơn sử dụng, không có ý nghĩa định đoạt, phân chia quyền sở hữu tài sản. Năm 2001, do nhu cầu sinh hoạt mà diện tích căn phòng lúc đó không đáp ứng được, bà Vân đã sửa chữa và cơi nới thêm một phòng trên nóc căn phòng 316 rộng 10m^2 (gọi là căn số 416), có lối đi riêng.

Về nguồn gốc nhà trên: Năm 1989 ông Sơn được phân nhà tầng 1, phòng số 5, số 30A Lý Thường Kiệt. Năm 1990 ông Sơn được nhận quyết định phân nhà. Năm 1991 do cơ quan làm nhà xe tại tầng 1của khu tập thể nên đã chuyển gia đình bà lên tầng 3 ở. Khi gia đình bà Vân chuyển lên tầng 3 cơ quan chỉ có 1 giấy viết tay của ông trưởng phòng tổ chức. Vị trí tầng 3 ở giữa diện tích 14m^2, lúc đó chưa có khu phụ, chỉ là phòng ở, khu phụ đi chung với tầng 1.

Cuối năm 1991 bà Vân thấy đi vệ sinh chung quá mất vệ sinh nên đã cơi nới thêm 1 khu vừa làm bếp vừa làm khu vệ sinh, bà cơi nới khu này về phía mặt phố Hàng Bài, diện tích cơi nới khoảng 6m^2, xung quanh là sắt, trên lợp mái tôn. Ngoài ra bà Vân còn làm thêm gác xép tại diện tích được phân, diện tích gác xép khoảng 10m^2. Căn hộ tầng 3 này là phòng 316 sau này. Năm 1991 công ty phân cho gia đình bà thêm 09m^2 vị trí ở tại tầng 3, cách phòng 316 bà đang ở là 3 nhà.

Năm 1992 vợ chồng bà ly hôn, khi ly hôn theo quyết định của tòa án bà Vân ở căn hộ 14m^2 cùng với con gái là cháu Lê Thị Ngân Hà, chồng bà là Lê Ngọc Sơn ở cùng cháu Lê Thị Phương Thảo và Lê Thị Bích Liên ở tại phòng 09m^2. Trong quá trình ở tại phòng 316 bà Vân có cơi nới vào năm 2001 (do bà Vân ở tầng 3 và hay bị dột), bà Vân cơi nới thêm 1 phòng khoảng 14 m (là phòng 416).

Năm 2004, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, các chi phí trang trải cho đời sống của gia đình vượt quá khả năng thu nhập của bản thân, bà Vân đã nhiều lần vay tiền của vợ chồng ông Hà Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Thanh Hương, số tiền 80.000.000 đồng, cả gốc và lãi bà Vân phải trả là 120.000.000 đồng. Việc vay nợ của bà với bà Hương (là vợ ông Hà Tiến Lực) có viết giấy vay nợ (giấy viết tay) phía bà Hương giữ. Hằng ngày bà Vân vẫn trả tiền lãi cho vợ chồng ông Lực, tuy nhiên tiền lãi nặng khiến kinh tế gia đình bà ngày càng kiệt quệ. Đến đầu năm 2005, do số tiền nợ gốc và lãi quá cao vượt quá khả năng chi trả, bà Vân đã nhiều lần xin khất nợ nhưng không được vợ chồng ông Lực chấp nhận. Thấy bà Vân không trả được nợ, bà Hương đã yêu cầu bà phải giao căn phòng tập thể số 316 tại khu tập thể nhà 30 Lý Thường Kiệt, Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Hà Nội mà gia đình bà đang sinh sống cho gia đình bà Hương, ông Lực, với lý do để cho thuê lấy tiền trừ vào tiền lãi hằng ngày bà Vân phải trả. Vì không thể trả được nợ nên bà Vân buộc phải giao phòng 316 tại khu tập thể nhà 30 Lý Thường Kiệt, Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Hà Nội cho bà Hương vào năm 2005. Bà Vân giao hẹn với bà Hương khi nào bà Vân có tiền trả cho bà Hương bà sẽ lấy lại nhà. Tại thời điểm bàn giao, giữa bà Vân và gia đình ông Lực, bà Hương không có bất kỳ hợp đồng, giấy tờ cho thuê nào mà chỉ bàn giao nhà

không. Phần diện tích bà Vân cơi nới của nhà 316 (sau này là căn hộ 416) bà Vân không giao cho bà Hương mà bà Vân và cháu bà vẫn ở diện tích làm thêm đó cho đến năm 2014 bà Vân bị cưỡng chế phải ra khỏi nhà.

Năm 2005, bà Vân và các con mâu thuẫn với nhau, lý do các con nghi ngờ bà Vân bán nhà cho ông Lực, ông Long. Trên thực tế bà không bán nhà cho ông Long, ông Lực. Các giấy mua bán nhà giữa bà Vân và ông Long, ông Lực (bà cung cấp cho Tòa là do bà thu thập được ở Ban quản lý dự án quận Hoàn Kiếm) là hoàn toàn giả mạo.

Đến năm 2007, khu tập thể nêu trên nằm trong diện giải phóng mặt bằng theo dự án cải tạo chung cư cũ của thành phố, bà Vân được nêu tên trong danh sách đền bù, tái định cư với tư cách chủ sử dụng căn phòng tập thể số 316 và 416. Tuy nhiên, đến năm 2010, bà Vân phát hiện mình không còn được ghi tên trong danh sách đền bù với tư cách chủ căn phòng tập thể số 316 và 416 nữa, mà thay vào đó là anh Hà Văn Long (cháu ông Lực). Sau khi tìm hiểu, bà Vân được phía chủ đầu tư dự án cho xem 02 bản photo Hợp đồng mua bán nhà năm 2005 có chữ ký của bà và con gái là Lê Thị Ngân Hà với nội dung: Bà Nguyễn Thị Vân đã bán cho ông Hà Tiến Lực và anh Hà Văn Long 02 căn phòng tập thể có diện tích 09m^2 (tức căn số 416) và 14m^2 (tức căn số 316). Bà Vân khẳng định bà và con gái chưa bao giờ ký vào các hợp đồng này và không bán nhà cho bất kỳ ai, nhưng trong danh sách đền bù của dự án không có tên bà Vân. Chính vì thế, bà Vân và gia đình không được hưởng suất đền bù, tái định cư mà đáng ra bà Vân phải được hưởng.

Bà Vân đã nhiều lần liên hệ với ông Lực, bà Hương và anh Long để yêu cầu trả nhà, nhưng họ lấy lý do bà Vân chưa trả hết nợ nên phải gán nhà thay vào. Trong khi bà Vân và con gái không ký vào bất kỳ giấy tờ, hợp đồng nào, vợ chồng ông Lực, bà Hương và anh Long vẫn kiên quyết nói rằng bà đã bán nhà từ năm 2005 rồi nên bây giờ các căn hộ này không còn thuộc quyền sở hữu của bà Vân nữa, bà Vân không có quyền đòi nên họ không trả nhà. Mặc dù bà Vân đã rất cố gắng liên hệ nhưng họ luôn từ chối gặp mặt, từ chối hợp tác với bà để giải quyết dứt điểm vụ việc. Họ cố tình chiếm nhà của bà để được hưởng suất hỗ trợ tái định cư mà gia đình bà Vân đáng được hưởng.

Phần diện tích 09m^2 cơ quan phân thêm cho gia đình bà Vân năm 1991 không liên quan đến vụ án này.

Hiện nay, 02 căn hộ tập thể nêu trên đã bị giải tỏa và được bồi thường, hỗ trợ 01 suất tái định cư, tuy nhiên giữa bà Vân và ông Lực, ông Long vẫn còn tồn tại tranh chấp chưa được giải quyết, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà và gia đình. Do vậy, bà Vân làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết:

- Hủy 02 Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Vân và ông Hà Tiến Lực, anh Hà Văn Long do đây là các hợp đồng giả mạo;

- Buộc ông Hà Tiến Lực, anh Hà Văn Long trả lại cho bà Vân quyền sử dụng 02 căn phòng tập thể số 316 và 416, địa chỉ số 30 Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Ngày 2/6/2021, bà Vân có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện với các nội dung sau:

+ Chấp nhận cho bà Vân được trả lại cho ông Hà Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Hương số tiền bà Vân đã vay: Số tiền nợ gốc: 80.000.000 đồng, tiền lãi từ 2004 đến nay với lãi suất 10%/năm là 80.000.000đ x 10% x17 năm = 136.000.000 đồng. Tổng 216.000.000 đồng.

+ Tuyên hủy Giấy mua bán viết tay đề ngày 24/4/2005 do bị đơn cung cấp tại phiên hòa giải ngày 20/5/2021 do đây là tài liệu giả mạo.

+ Buộc ông Hà Tiến Lực, ông Hà Văn Long trả lại cho bà Vân toàn bộ số tiền thuê nhà mà ông Lực, ông Long đã chiếm dụng của bà Vân từ tháng 5/2005 đến tháng 3/2021 số tiền là 4.000.000đ/1 tháng x 382 tháng = 1.528.000.000 đồng

Ngày 06/4/2022, bà Vân có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện gửi Tòa án, theo đó bà yêu cầu Tòa án tuyên trả cho bà quyền được hưởng suất tái định cư tương đương quyền quản lý, sử dụng các căn phòng tập thể số 316 và 416 tại địa chỉ 30 Lý Thường Kiệt.

Tại bản tự khai của bà Vân đề ngày 14/10/2022, bà Vân đề nghị Tòa án các vấn đề sau:

+ Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Vân và ông Hà Tiến Lực và Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Vân với ông Hà Văn Long là vô hiệu và đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

+ Buộc ông Hà Tiến Lực và ông Hà Văn Long trả cho bà Vân quyền sử dụng 02 căn phòng tập thể số 316 và 416, địa chỉ số 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội nay được hỗ trợ tái định cư là căn hộ 711 dự án 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Tại buổi hòa giải ngày 01/3/2023, bà Vân đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội tuyên bố:

(1) Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Vân và ông Hà Tiến Lực và hợp đồng mua bán nhà giữa bà Vân, chị Hà và anh Hà Văn Long là vô hiệu và đề nghị xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

(2) Buộc ông Hà Tiến Lực, anh Hà Văn Long trả lại cho bà Vân quyền sử dụng 02 căn phòng tập thể số 316 và 416, địa chỉ số 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội nay được hỗ trợ tái định cư là căn hộ số 711 dự án 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

(3) Buộc ông Hà Tiến Lực, anh Hà Văn Long trả lại cho bà Vân toàn bộ số tiền cho thuê nhà mà ông Lực, anh Long đã chiếm dụng từ tháng 5/2005, tạm tính đến tháng 3/2021 với số tiền là 4.000.000 đồng /tháng x 382 tháng = 1.528.000.000 đồng.

**** Đại diện bị đơn trình bày:***

Ngày 24/4/2005, anh Hà Văn Long đã ký Hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn Thị Vân để mua 01 căn buồng 14m^2 (cùng 3,5m^2 phụ tự làm) tại tầng 3 số nhà 30A Lý Thường Kiệt với giá mua bán là 400.000.000 đồng. Bà Vân đã cam kết việc mua bán nhà là tự nguyện, đã được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình và căn nhà này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Vân, không có tranh chấp với ai. Thực hiện đúng thỏa thuận, anh Long đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho bà Vân và nhận bàn giao căn nhà. Chị Lê Thị Ngân Hà –

con gái bà Vân cũng trực tiếp ký tên trong Hợp đồng mua bán nhà ở phần thành viên trong gia đình người bán.

Cùng thời điểm này, bà Nguyễn Thị Vân cũng thỏa thuận bán cho ông Hà Tiến Lực 01 căn buồng 9m^2 (cùng 4m^2 diện tích phụ ở ban công) được cơi nới ở sân thượng tầng 3 số nhà 30A Lý Thường Kiệt với giá cả thỏa thuận là 70.000.000 đồng. Bà Vân cũng cam đoan diện tích trên là của bà, không có tranh chấp với ai và đã được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Bà Vân đã nhận đủ số tiền 70.000.000 đồng và bàn giao nhà cho ông Lực (gọi là P416).

Sau khi nhận bàn giao, ông Lực và anh Long đã quản lý, sử dụng nhà một thời gian dài mà không có bất kỳ tranh chấp khiếu nại nào của bà Vân. Tuy nhiên từ khi Nhà nước có Dự án cải tạo chung cư cũ tại Khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt thì bà Vân liên tục có các đơn thư khiếu nại, vu khống ông Lực và anh Long. UBND phường Hàng Bài đã nhiều lần tổ chức hòa giải cho các bên nhưng không thành. Ngày 15/12/2019, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Hoàn Kiếm đã có Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm và Quyết định không khởi tố vụ án hình sự do không có căn cứ xác định vợ chồng ông Lực làm giả giấy tờ chiếm đoạt căn hộ của bà Vân cũng như không có hành vi cho vay lãi nặng như Đơn tố cáo của bà Vân.

Theo đó, không có việc bà Vân nhiều lần vay tiền của vợ chồng ông Lực và do không có khả năng trả nợ nên phải giao 02 căn phòng tập thể số 316 và số 416 cho vợ chồng ông Lực để cho thuê trừ tiền lãi như bà Vân khai. Bà Vân khẳng định không ký vào Hợp đồng mua bán nhà và không bán nhà cho bất kỳ ai là không đúng. Việc mua bán nhà là có thật và hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép. Các bên đã thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng, bên bán đã nhận đủ tiền và bên mua đã nhận bàn giao nhà nên việc mua bán đã hoàn thành. Thực tế các căn hộ này đã bị Nhà nước thu hồi để thực hiện Dự án cải tạo chung cư cũ tại Khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt nên hiện nay không còn.

Do đó, đề nghị Quý Tòa không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà và buộc trả lại quyền sử dụng 02 căn hộ không có căn cứ của nguyên đơn.

***Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bị đơn có ý kiến*:**

Các yêu cầu khởi kiện của bị đơn nêu trên là hoàn toàn không có căn cứ:

Thứ nhất, bị đơn khẳng định không có việc vay mượn tiền giữa bà Vân với ông Lực, bà Hương nên không có sơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà Vân được trả lại ông Lực – bà Hương số tiền bà Vân đã vay.

Thứ hai, việc mua bán nhà là hoàn toàn tự nguyện. Toàn bộ chữ ký và chữ viết "Nguyễn Thị Vân" trong giấy bán nhà và trong hợp đồng mua bán nhà do bà Vân trực tiếp ký và viết nên không có cơ sở tuyên vô hiệu khi cho rằng đây là tài liệu giả mạo

Thứ ba: Ông Lực và ông Long ký hợp đồng mua bán nhà chứ không phải thuê nhà nên yêu cầu của bà Vân buộc trả tiền thuê là không có căn cứ.

**** Đại diện công ty cổ phần tư vấn đầu tư tài chính toàn cầu - ông Chính trình bày:***

Theo biên bản do phường Hàng Bài và các hồ sơ có liên quan cung cấp như sau: Khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt do Nhà nước quản lý và các hộ dân

sử dụng chưa được cấp GCNQSD đất và quyền sử hữu nhà ở, chưa có hợp đồng thuê nhà với nhà nước. Ngày 15/12/1989, ông Lê Ngọc Sơn - chồng bà Nguyễn Thị Vân được Công ty xây dựng chuyên ngành du lịch phân 1 phòng tầng 1, buồng số 5 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt theo Quyết định số 36/QĐ-TCCB. Sau đó Công ty chuyển gia đình ông Lê Ngọc Sơn lên phòng trên tầng 03. Ngày 19/3/1993 ông Lê Ngọc Sơn và bà Nguyễn Thị Vân ly hôn. Tòa án công nhận sự thỏa thuận của hai bên, về nhà ở: bà Nguyễn Thị Vân sử dụng phòng lớn có diện tích 14m^2 (phòng 316). Năm 2003, bà Nguyễn Thị Vân tự ý cơi nới dựng khung sắt, mái lợp tôn trên sân thượng tầng 3 để sử dụng (phòng 416). Ngày 24/4/2005 bà Nguyễn Thị Vân đã lập hợp đồng mua bán viết tay với ông Hà Văn Long đối với phần diện tích 14m^2 (phòng 316) và 3,5m^2 phụ cơi nới và với ông Hà Tiến Lực đối với phần diện tích 9,0m (phòng 416) và 4,0m^2 phụ cơi nới. Ngày 5/5/2011, tổ công tác tiến hành điều tra, kiểm kê diện tích nhà ở và các tài sản khác gắn liền đối với phần diện tích phòng 316 và 416 tập thể 30A Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm và tại thời điểm 31/10/2011, công an phường xác nhận chủ hộ là Hà Văn Long và Hà Tiến Lực đăng ký hộ khẩu thường trú tại đây. Ngày 26/12/2011 UBND phường Hàng Bài có báo cáo số 110/BC-UBND việc xác nhận tên chủ sử dụng nhà đất đang có tranh chấp tại khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm. Nội dung báo cáo đề xuất với trường hợp tranh chấp tại phòng 316+416 đề nghị UBND quận Hoàn Kiếm chấp nhận phương án sử dụng lấy theo số liệu thu thập của tổ công tác đối với đối tượng đang sử dụng thực tế đối với phần diện tích trên chủ sử dụng Hà Văn Long- Hà Tiến Lực (đang có tranh chấp với bà Nguyễn Thị Vân có chồng là Lê Ngọc Sơn – đã chết).

Căn cứ đề xuất trên UBND quận Hoàn kiếm đã ban hành các quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư và kết quả bắt thăm căn hộ theo quy định. Theo kết quả bắt thăm chủ hộ ông Long- ông Lực được bố trí căn hộ tái định cư 711 thuộc dự án. Chúng tôi thực hiện đúng quy định, do căn hộ 316 và 416 đang có tranh chấp nên chúng tôi niêm phong căn hộ 711, chưa bàn giao cho ai. Chúng tôi sẽ bàn giao căn hộ tái định cư 711 khi có kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 12/6/2023, ông Nguyễn Văn Chính (đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn cầu) có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

**** Ngày 13/4/2021, Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm có Văn bản số 445/UBND-BQLDADDTXD nội dung như sau:***

Thực hiện:

+ Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 13/6/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 1.169,3m^2 đất tại phố Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm; giao cho công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư tài chính Toàn Cầu để thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể và cải tạo, sắp xếp lại trụ sở làm việc tại nhà 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài.

+ Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng xuống cấp trên địa bàn thành phố;

+ Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố (nay là Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2007).

+ Văn bản số 7362/UBND-TNMT ngày 31/8/2011 của UBND thành phố về chính sách hỗ trợ di chuyển, tạm cư, tái định cư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể và cải tạo sắp xếp lại trụ sở làm việc tại Nhà 30A Lý Thường Kiệt-33 Hàng Bài.

Quá trình điều tra khảo sát, kiểm đếm Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư quận căn cứ:

+ Nguồn gốc sử dụng căn phòng 316+416 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt: Theo hồ sơ lưu tại xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm: Khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt thuộc diện nhà vắng chủ, Nhà nước quản lý toàn bộ. Tổng cục Du lịch đứng tên hợp đồng thuê nhà số 756/HĐNC ngày 19/4/1986 với diện tích 1.355,5m^2; trong đó 293m^2 để kinh doanh, 154,7m^2 để làm việc; 907,8m^2 để ở. Cơ quan quản lý nhà chưa ký hợp đồng thuê nhà đất cho cơ quan và các hộ dân tại đây.

+ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 25-HDD/08/HSKT tại căn phòng 316 số 30A Lý Thường Kiệt do công ty TNHH Nhà nước MTV khảo sát và đo đạc Hà Nội lập ngày 12/6/2008 mang tên chủ sử dụng là ông Hà Văn Long.

+ Bản tự kê khai về đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất nằm trong chỉ giới phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể và cải tạo sắp xếp lại trụ sở làm việc tại nhà 30A Lý thường Kiệt-33 Hàng Bài do ông Hà Văn Long ký ngày 20/3/2011 và ông Hà Tiến Lực ký ngày 28/3/2011.

+ Biên bản kiểm kê diện tích nhà ở và các tài sản gắn liền với nhà ở nằm trong chỉ giới phục vụ công tác GPMB thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt của tổ công tác lập ngày 05/5/2011 với chủ sử dụng là ông Hà Văn Long, Biên bản lập ngày 27/5/2011 với chủ sử dụng là ông Hà Tiến Lực (Biên bản lập đều có xác nhận của ông Long, ông Lực, thành viên tổ công tác và UBND phường Hàng Bài).

+ Xác nhận về hộ khẩu do công an phường Hàng Bài lập ngày 31/10/2011: Chủ hộ Hà Văn Long đăng ký hộ khẩu tại phòng 316 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt gồm 03 nhân khẩu chuyển đến năm 2009; Chủ hộ Nguyễn Thị Thanh Hương cùng chồng là Hà Tiến Lực đăng ký hộ khẩu tại phòng 416 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt gồm 04 nhân khẩu chuyển đến năm 2010.

+ Xác nhận về nguồn gốc nhà đất của UBND phường Hàng Bài lập ngày 07/12/2011 có xác nhận của chủ sử dụng đất tại phòng 316+416 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt là ông Hà Văn Long và ông Hà Tiến Lực.

Tại hồ sơ xác nhận về nguồn gốc nhà, đất của UBND phường Hàng Bài lập ngày 07/12/2011 có ghi nhận và lưu 02 Hợp đồng mua bán căn hộ tại phòng 316+416 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt giữa bà Nguyễn Thị Vân và ông Hà Văn Long và ông Hà Tiến Lực do ông Hà Văn Long và ông Hà Tiến Lực tự kê khai và cung cấp (Ông Hà Văn Long và ông Hà Tiến Lực phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực đối với nội dung này). Căn cứ Điều 2,

quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Ban hành kèm theo Quyết định 108/2009/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của UBND Thành phố Hà Nội), xác định đối tượng là hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất bị thu hồi, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi. Hội đồng bồi thường thiệt hại tái định cư quận đã trình UBND quận Hoàn Kiếm phê duyệt Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư khi di chuyển các hộ gia đình, cá nhân để GPMB thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể và cải tạo sắp xếp lại trụ sở làm việc tại nhà 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài, trong đó có chủ sử dụng là ông Hà Văn Long và Hà Tiến Lực có hộ khẩu thường trú tại thời điểm giải phóng mặt bằng đang ăn ở trực tiếp tại phòng 316+416 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt.

Để đảm bảo tiến độ dự án, ngày 26/7/2012 UBND quận Hoàn Kiếm có Quyết định số 1617/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi di chuyển các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án Xây dựng lại khu tập thể và cải tạo, sắp xếp lại trụ sở làm việc tại nhà 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài đã ghi cụ thể chủ phương án là: Hà Văn Long- Hà Tiến Lực (đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Vân) và Quyết định số 2045/QĐ-UBND ngày 13/9/2012 về việc chứng nhận căn hộ tái định cư với tên chủ hộ: Hà Văn Long - Hà Tiến Lực (đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Vân).

Vậy, quá trình thực hiện giải phóng mặt bằng, bố trí tạm cư và đền bù, hỗ trợ tái định cư tại Dự án xây dựng lại khu tập thể và cải tạo sắp xếp lại trụ sở làm việc tại nhà 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài (mà cụ thể phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi di chuyển các hộ gia đình cá nhân thuộc dự án Xây dựng lại khu tập thể và cải tạo sắp xếp lại trụ sở làm việc tại nhà 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài liên quan đến diện tích phòng 316-416 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt) đã được UBND quận Hoàn Kiếm thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của UBND quận Hoàn Kiếm đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Vân: Đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngày 13/6/2023, ông Nguyễn Anh Quân có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

* ***Chị Lê Thị Bích Liên trình bày:***

Khoảng năm 2004-2005, bà Hương (vợ ông Lực) có gặp chị Liên trao đổi về việc: Bà Vân (mẹ chị Liên) có vay tiền của gia đình bà Hương và không có khả năng trả nên bà Hương sử dụng căn nhà của gia đình chị tại tầng 3 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt. Tại thời điểm đó chị Liên có hỏi bà Vân thì bà Vân bảo rằng bà Vân cho thuê nhà, chị đã yêu cầu bà Vân trả lại căn hộ này cho gia đình nhưng không thực hiện được. Tại thời điểm này bà Vân không có nhà ở, chị Liên phải chi trả chi phí thuê nhà cho bà Vân nhiều năm nay. Chị Liên đề nghị Tòa án xem xét các vấn đề và hoàn trả nhà cho bà Vân.

**** Chị Lê Thị Phương Thảo trình bày***:

Vào thời điểm nhà bà Hương chuyển sang căn hộ đang tranh chấp này, bà Vân (mẹ chị Thảo) có nói với chị là cho thuê căn hộ. Một thời gian sau bà Hương có sang hỏi chị Thảo về việc sử dụng nước, bà Hương có nói với chị là bà Vân đã bán căn hộ này cho bà Hương. Sau đó chị có nghe mấy bà bán nước tụ tập nói căn nhà này bà Vân vay nặng lãi của bà Hương nên bà Hương lừa bà Vân để siết nợ. Căn nhà này là tài sản của bố chị nhiều năm lao động được

Công ty Du lịch cấp cho sau này phải là tài sản chung của gia đình chị nên chị Thảo không bao giờ đồng ý cho việc cho vay nặng lãi và siết nợ. Chị đề nghị điều tra làm rõ sự việc trả lại tài sản cho gia đình chị.

**** Chị Lê Thị Ngân Hà trình bày*:**

Bà Vân (mẹ chị Hà) có vay nặng lãi của bà Hương (vợ ông Lực) một số tiền và bị siết nợ bằng căn nhà tập thể hiện đang tranh chấp. Chị là người có tên trong sổ hộ khẩu và không đồng ý cho bà Vân gán nợ căn nhà đó. Bà Vân bị bà Hương gây sức ép nên vẫn tiến hành việc gán nợ căn nhà mặc dù chị không ký vào giấy tờ đồng ý bán. Vì việc gán nợ này mà chị và bà Vân đã mâu thuẫn nhiều năm nay cho đến bây giờ. Với tư cách là người có tên trong sổ hộ khẩu chị phản đối việc bán nhà hay gán nợ của bà Vân cho bà Hương.

**** Bà Nguyễn Thị Thanh Hương có ý kiến*:**

Về việc khởi kiện của bà Vân, bà Hương đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Vân vì các yêu cầu này hoàn toàn không có căn cứ. Việc mua bán nhà giữa các bên đã hoàn thành từ lâu, trên có sở tự nguyện, không bị cưỡng ép. Các bên đã thanh toán đầy đủ và bàn giao nhà theo đúng thỏa thuận. Bà Hương không cho bà Vân vay tiền và không có việc bà Vân giao nhà để trừ tiền lãi như bà Vân khai. Bà Hương không ép buộc hay gây sức ép gì cho bà Vân trong việc bán nhà. Hiện các căn phòng này đã bị giải tỏa để thực hiện dự án cải tạo chung cư cũ theo chủ trương của thành phố. Bà Hương đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Vân. Do không có điều kiện tham gia phiên tòa nên đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Mọi văn bản giấy tờ tố tụng đề nghị Tòa án gửi về theo địa chỉ Tầng 7, số 52 Bà Triệu, phường Hàng Bài, quận hoàn Kiếm, Hà Nội.

**** Chị Trần Thị Hạnh có ý kiến:***

Ngày 24/4/2005, chồng chị (anh Hà Văn Long) và bà Nguyễn Thị Vân đã ký hợp đồng mua bán căn buồng 14m^2 và công trình phụ tại tầng 3 số nhà 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm. Hai bên đã thống nhất giá mua bán là 400.000.000 đồng, anh Long đã giao đủ tiền cho bà Vân, bà Vân và con gái là Lê Thị Ngân Hà đã trực tiếp ký tên trong hợp đồng mua bán và bàn giao căn hộ cho anh Long trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Sau khi nhận bàn giao nhà anh Long đã quản lý sử dụng căn hộ trong một thời gian, sau đó phải bàn giao cho thành phố để thực hiện dự án cải tạo chung cư cũ tại tập thể 30A Lý Thường Kiệt. Do việc mua bán đã hoàn thành từ lâu và hiện căn hộ này đã bị thu hồi nên chị đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị Hạnh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chị trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án.

**** Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội có ý kiến:***

Tại Văn bản số 577/QL&PTN-PCS ngày 07/4/2021, ông Cao Đức Đại-Phó giám độc phụ trách Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Thành - Phó giám đốc phụ trách Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm có văn bản trả lời và tham gia tố tụng tại Tòa án. Ngày 13/4/2021, Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm có Văn bản số 168/XNHK-QLN gửi Tòa án quận Hoàn Kiếm kèm theo văn bản số 67/XNHK-QLN ngày 08/3/2021, có nội dung:

Căn cứ vào sổ sách lưu tại xí nghiệp thể hiện: Nhà 30A Lý Thường Kiệt mang BKĐT số 521 thuộc khu Hàng Bài thuộc diện nhà vắng chủ, diện tích 262,65m^2; chủ sử dụng: Sté Immobiliere de Ha Noi. Tại đây, Xí nghiệp quản lý nhà ký Hợp đồng cho một cơ quan Tổng cục Du lịch thuê theo HĐTN số 756-HĐNC ký ngày 19/4/1986. Hiện, Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm chưa ký Hợp đồng và thu tiền nhà đối với các hộ gia đình và cá nhân tại đây.

Ngày 06/6/2023, ông Nguyễn Văn Thành là đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà Hà Nội có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DSST ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà phòng 316 (Hợp đồng mua bán nhà) lập ngày 24/4/2005 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân, bên mua là anh Hà Văn Long, có chữ ký của anh Long, bà Vân, chị Lê Thị Ngân Hà.

+ Hợp đồng mua bán nhà (Giấy bán nhà) lập ngày 24/4/2005 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân, bên mua là ông Hà Tiến Lực.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án buộc ông Hà Tiến Lực, anh Hà Văn Long trả lại cho bà Nguyễn Thị Vân quyền sử dụng 02 căn phòng tập thể số 316 và 416, địa chỉ số 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (nay được hỗ trợ tái định cư là căn hộ 709, tầng 7 dự án 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Hà Tiến Lực và anh Hà Văn Long trả cho bà Vân toàn bộ số tiền cho thuê nhà mà ông Lực, anh Long đã chiếm dụng từ tháng 5/2005, tạm tính đến tháng 3/2021 với số tiền là 1.528.000.000 đồng.

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, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Vân kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm trên.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Vân và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị HĐXX triệu tập ông Nguyễn Trường Sơn, ông Nguyễn Hoài Nam công an phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; ông Nguyễn Anh Quân nguyên Trưởng ban Giải phóng mặt bằng thực hiện dự án; bà Nguyễn Thị Mai nguyên Chủ tịch phường Hàng Bài; người làm chứng bà Phạm Thị Hạ; ông Nguyễn Hữu Hải, bà Thu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Bà Vân không chuyển nhượng 02 căn phòng tập thể số 316 và 416, địa chỉ số 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội cho ông Lực, ông Long. Ông Lực, ông Long không xuất trình được bản gốc của hai hợp đồng mua bán và tài liệu về việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm sử dụng chứng cứ không có thật dẫn đến quyết định của bản án không phù hợp với

thực tế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Vân. Hợp đồng mua bán nếu có thật thì cũng không phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Đề nghị HĐXX huỷ án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

Nguyên đơn bà Vân trình bày: Do bà vay nợ bà Hương ông Lực và không có điều kiện trả nợ nên bà phải giao hai căn phòng số 316 và 416 cho vợ chồng bà Hương ông Lực để họ cho thuê lấy tiền trừ nợ. Bà không ký hợp đồng chuyển nhượng 02 căn phòng tập thể số 316 và 416, địa chỉ số 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội cho ông Lực, ông Long. Bà vẫn sinh sống tại căn phòng 416 cho đến khi cơ quan Nhà nước cưỡng chế. Công an phường Hàng Bài làm thủ tục nhập khẩu cho nhà ông Lực và ông Long là không đúng quy định. Đề nghị HĐXX huỷ án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt

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 VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DSST ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Vân; nộp trong hạn luật định, về hình thức là hợp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Bích Liên, chị Lê Thị Phương Thảo có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nhưng không nộp dự phí kháng cáo nên được coi là từ bỏ kháng cáo theo quy định.

Về tố tụng:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngân Hà, chị Lê Thị Bích Liên, chị Lê Thị Phương Thảo, bà Nguyễn Thị Thanh Hương, chị Trần Thị Hạnh, Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư tài chính Toàn Cầu vắng mặt tại phiên toà. UBND quận Hoàn Kiếm, Xí nghiệp nhà Hoàn Kiếm xin xét xử vắng mặt. Phiên toà hôm nay là phiên toà lần thứ 5, chị Lê Thị Ngân Hà, chị Lê Thị Bích Liên, chị Lê thị Phương Thảo, bà Nguyễn Thị Thanh Hương, chị Trần Thị Hạnh, Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư tài chính Toàn Cầu vắng mặt không có lý do, HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Đối với đề nghị của nguyên đơn về việc triệu tập ông Nguyễn Trường Sơn, ông Nguyễn Hoài Nam công an phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; ông Nguyễn Anh Quân nguyên Trưởng ban Giải phóng mặt bằng thực hiện dự án; bà Nguyễn Thị Mai nguyên Chủ tịch phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; người làm chứng bà Phạm Thị Hạ; ông Nguyễn Hữu Hải, bà Thu. Bà Phạm Thị Hạ có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, Toà án cấp sơ

thẩm đã thu thập đầy đủ các tài liệu tại các cơ quan có liên quan, các đương sự đều đã có lời khai nên việc triệu tập các đương sự trên là không cần thiết.

Về nội dung:

[1]. Nguồn gốc phòng 316, 416 nhà 30A Lý Thường Kiệt:

Ngày 13/4/2021, Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm có Văn bản số 168/XNHK-QLN gửi Tòa án quận Hoàn Kiếm kèm theo văn bản số 67/XNHK-QLN ngày 08/3/2021, có nội dung:

Căn cứ vào sổ sách lưu tại xí nghiệp thể hiện:

Nhà 30A Lý Thường Kiệt mang BKĐT số 521 thuộc khu Hàng Bài thuộc diện nhà vắng chủ, diện tích 262,65m^2; chủ sử dụng: Sté Immobiliere de Ha Noi.

Tại đây, Xí nghiệp quản lý nhà ký Hợp đồng cho một cơ quan Tổng cục Du lịch thuê theo HĐTN số 756-HĐNC ký ngày 19/4/1986.

Hiện, Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm chưa ký Hợp đồng và thu tiền nhà đối với các hộ gia đình và cá nhân tại đây.

Tại văn bản số 445/UBND-BQLDADDTXD ngày 13/4/2021 của UBND quận Hoàn Kiếm gửi Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thể hiện:

Nguồn gốc sử dụng căn phòng 316+416 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt: Theo hồ sơ lưu tại xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm: Khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt thuộc diện nhà vắng chủ, Nhà nước quản lý toàn bộ. Tổng cục Du lịch đứng tên hợp đồng thuê nhà số 756/HĐNC ngày 19/4/1986 với diện tích 1.355,5m^2; trong đó 293m^2 để kinh doanh, 154,7m^2 để làm việc; 907,8m^2 để ở. Cơ quan quản lý nhà chưa ký hợp đồng thuê nhà đất cho cơ quan và các hộ dân tại đây.

Theo bà Vân trình bày: Về nguồn gốc, 02 căn phòng tập thể này là 01 trong 02 căn nhà tập thể cho thuê để ở được Tổng cục Du Lịch phân cho chồng bà là Lê Ngọc Sơn (cán bộ Tổng cục Du lịch) vào năm 1990. Năm 1993, bà và ông Sơn ly hôn, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm phân định cho bà Vân được sử dụng phòng lớn có diện tích 14m^2. Năm 2001 bà Vân đã sửa chữa và cơi nới trên nóc phần diện tích 14m^2 (căn số 316) thêm một căn gác bên trên rộng 10m^2 (nay là căn số 416). Bà Vân xuất trình:

+ Quyết định số 36/QĐ-TCCB ngày 20/12/1990 của Công ty chuyên ngành Du lịch thuộc Tổng cục Du Lịch theo đó ông Lê Ngọc Sơn (chồng bà Vân) được phân căn hộ tầng I buồng số 5 khu thập thể nhà 30 Lý Thường Kiệt.

+ Trích sao Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số 29/QĐTTLH ngày 19/3/1993 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, theo đó đã xác định: Nhà 30 Lý Thường Kiệt là nhà do cơ quan phân, sau ly hôn tạm phân định diện tích sử dụng như sau: bà Vân sử dụng phòng lớn có diện tích 14m^2, ông Sơn sử dụng phòng nhỏ có diện tích 9m^2.

+ Đơn xin xác nhận ngày 20/10/2010 của bà Vân, có xác nhận của Công ty Du lịch Việt Nam Hà Nội (tiền thân là Tổng công ty du lịch Việt Nam) về việc điều chuyển căn hộ tầng 1 của ông Lê Ngọc Sơn lên tầng 3 tòa nhà 30A Lý Thường Kiệt.

Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định:

+ Căn phòng 316 (Theo biên bản kiểm kê diện tích nhà do HĐ bồi thường, HT và tái định cư quận Hoàn Kiếm lập ngày 05/5/2011) có diện tích chính

18,69m^2; Diện tích gác xép gỗ 11,1m^2; Diện tích khác 3,67m^2 do anh Hà Văn Long sử dụng. Diện tích phòng 316 thuộc khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt là nhà do Nhà nước quản lý, Tổng cục Du lịch đứng tên hợp đồng thuê nhà số 756/HĐNC ngày 19/4/1986. Năm 1990, Công ty chuyên ngành du lịch (thuộc Tổng cục Du Lịch) phân cho ông Lê Ngọc Sơn. Sau khi ông Sơn, bà Vân ly hôn bà Vân được sử dụng phần diện tích này.

+ Phòng 416 (Theo biên bản kiểm kê diện tích nhà do HĐ bồi thường, HT và tái định cư quận Hoàn Kiếm lập ngày 27/5/2011) có diện tích nhà thực tế đang sử dụng là 10,34m^2 do ông Hà Tiến Lực sử dụng. Phần diện tích này do bà Vân tự xây dựng trên nóc phòng 316 khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt, không thuộc phần diện tích Công ty chuyên ngành du lịch phân cho ông Sơn.

[2]. Xác định việc giao kết Hợp đồng:

Theo bà Vân, bà không ký Hợp đồng bán nhà cho anh Hà Văn Long, việc bà Vân phải giao Phòng 316, 416 cho ông Lực, bà Hương là do bà Vân nợ tiền bà Hương với số tiền cả gốc và lãi là 120.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên vợ chồng ông Lực, bà Hương đã yêu cầu bà Vân phải giao 02 căn phòng tập thể số 316 và 416 mà gia đình bà đang sinh sống cho ông Lực, với lý do để cho thuê lấy tiền trừ vào tiền lãi hằng ngày bà Vân phải trả. Bà Vân khẳng định bà Vân chưa nhận được số tiền 400.000.000 đồng từ anh Long. Đồng thời theo thỏa thuận của Hợp đồng thì bà Vân phải bàn giao quyết định phân nhà cho anh Long nhưng giấy tờ này bà Vân vẫn giữ.

Đối với việc mua bán căn phòng số 416 thể hiện có 02 hợp đồng mua bán nhưng đều là bản photo, gồm 01 hợp đồng mua bán (đánh máy) giữa bà Vân và ông Hà Tiến Lực có chữ ký của bà Vân. Sau này, trong quá trình giải quyết tại Tòa án, phía bị đơn có xuất trình 01 hợp đồng mua bán (viết tay) bằng bản photo có chữ ký của bà Vân và chữ ký của người làm chứng là bà Phạm Thị Hạ nhưng giá cả thỏa thuận là 60.000.000 đồng.

Tại các tài liệu do Tòa án thu thập thể hiện:

+ Hợp đồng mua bán nhà ngày 24/4/2005 giữa Bên bán: Bà Nguyễn Thị Vân và bên mua là Hà Văn Long, có chữ ký của anh Long, bà Vân, chị Lê Thị Ngân Hà. Theo Kết luận giám định số 6414/KLGĐ-PC09(Đ4) ngày 14/10/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an TP Hà Nội đã xác định chữ ký, chữ viết dòng họ tên Nguyễn Thị Vân và chữ ký, và chữ viết dòng họ tên Lê thị Ngân Hà trong Hợp đồng mua bán nhà là chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Vân và chị Lê Thị Ngân Hà.

Tại Lời khai của bà Nguyễn Thị Vân tại Công an quận Hoàn Kiếm ngày 05/4/2019, bà Vân khai: *"...Do tin lời họ nói nên tôi đã viết vào giấy thếp kẻ ngang với nội dung; tôi bán căn phòng và diện tích chống nóng trên nóc căn phòng cho Hương. Sau đó khoảng 15 ngày họ lại gọi tôi đến và yêu cầu tôi viết lại nội dung bán căn phòng 316 và phần diện tích trên nóc cho Lực".*

Tại Biên bản cuộc họp ngày 27/9/2012, do UBND phường Hàng Bài tổ chức, bà Vân đã trình bày: *"Giữa năm 2005, chị Hương yêu cầu bà Vân trả tiền nếu không phải viết giấy bán nhà cho chị Hương. Bà Vân đã viết giấy bán nhà cho chị Hương. Sau đó chị Hương yêu cầu bà Vân viết giấy bán nhà sang tên cho anh Hà Văn Long"*

Từ những chứng cứ trên có cơ sở xác định: Giữa anh Hà Văn Long và bà Nguyễn Thị Vân có giao kết Hợp đồng mua bán phòng 316 lập ngày 24/4/2005, trong Hợp đồng có chữ ký của bà Vân, anh Long, chị Ngân Hà.

+ Đối với giao dịch mua bán nhà (gọi là phòng 416) do bà Vân tự ý cơi nới trên nóc phòng 316 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân, bên mua là ông Hà Tiến Lực: Mặc dù các bên không xuất trình được bản chính của Hợp đồng mà phía bị đơn xuất trình 02 bản Hợp đồng phô tô (01 bản đánh máy, 01 bản viết tay có chữ ký làm chứng của bà Phạm Thị Hạ). Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của bà Vân như đã nêu trên, căn cứ vào lời trình bày của bà Phạm Thị Hạ (là người ký làm chứng trong Giấy bán nhà viết tay lập ngày 24/4/2005) thừa nhận đã chứng kiến việc mua bán căn phòng 09m^2 và 4m^2 diện tích phụ cơi nới trên tầng 4 nhà 30 A Lý Thường Kiệt (phòng 416) giữa bà Vân và ông Lực (Việc ghi ý kiến của bà Phạm Thị Hạ được Tòa án lập biên bản ngày 11/7/2022). Mặt khác, ông Hà Tiến Lực là người trực tiếp quản lý P416 cho đến khi bàn giao cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư quận Hoàn Kiếm ngày 26/9/2013. Như vậy, có cơ sở xác định giữa ông Hà Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Vân có việc giao kết hợp đồng mua bán phần diện tích do bà Vân tự ý cơi nới trên nóc căn phòng 316(gọi là phòng 416).

[3]. Về việc thực hiện Hợp đồng:

Tại các lời khai của bà Vân tại Công an quận Hoàn Kiếm và tại Tòa án, bà Vân đều xác nhận đã giao phòng 316 và phòng 416 cho ông Lực bà Hương, anh Long từ năm 2005.

Tại Tòa án bà Vân khẳng định chưa nhận số tiền 400.000.000 đồng từ anh Long và chưa nhận được số tiền 70.000.000 đồng từ vợ chồng ông Lực, bà Hương. Tuy nhiên phía anh Long, ông Lực đều khẳng định đã giao đủ số tiền theo thỏa thuận cho bà Vân. Tại Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 24/4/2005, phần cam kết anh Long đã cam kết thanh toán đầy đủ số tiền đã thỏa thuận. Tại Giấy bán nhà viết tay ngày 24/4/2005 giữa bà Vân và ông Lực có ghi: *"Hai bên nhất chí đã tiến hành trả tiền và nhận nhà trước sự chứng kiến của người làm chứng"*. Tại ý kiến của bà Phạm Thị Hạ trong Biên bản ghi ý kiến của Tòa án quận Hoàn Kiếm lập ngày 11/7/2022, bà Hạ trình bày:

"Hai bên có lập giấy bán nhà viết tay (tôi không rõ ai là người lập) sau đó tôi có chứng kiến ông Lực giao tiền cho bà Vân, bà Vân có ký vào giấy bán nhà trong đó có câu cam kết "nếu có điều gì sai thì bà Vân hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật".

Tôi xác nhận Giấy bán nhà mà Tòa án sao chụp từ hồ sơ chính là Giấy bán nhà tôi đã chứng kiến khi hai bên viết giấy bán nhà vào ngày 24/4/2005. Chính tôi đã ký làm chứng trong Giấy bán nhà này".

Mặt khác, tại Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 24/4/2005 giữa bà Vân và anh Long, có ghi Giấy tờ kèm theo: *01 Quyết định phân chia tài sản do Tòa án Hoàn Kiếm cấp khi xử ly hôn giữa chị Vân và anh Sơn. Công nhận quyền sở hữu diện tích căn phòng 14m^2 tầng 3 thuộc về chị Vân, 01 Giấy cam kết do hai bên lập"*. Phần giấy tờ kèm theo được ghi trong Hợp đồng mua bán nhà phù hợp với Giấy tờ anh Long bàn giao cho Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư được ghi trong Biên bản bàn giao lập ngày 26/9/2013 là *Trích sao Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 29/QĐTTLH ngày 19/3/1993* giữa ông Sơn và

bà Vân. Như vậy, anh Long đã nhận được nhà và Giấy tờ kèm theo là Trích sao Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 29/QĐTTLH giữa ông Sơn và bà Vân. Tại Hợp đồng này hai bên không thỏa thuận về việc bên bán phải giao cho bên mua Quyết định phân nhà của của Công ty chuyên ngành Du lịch thuộc Tổng cục Du Lịch cho chồng bà Vân. Do vậy, ý kiến của bà Vân cho rằng trong Hợp đồng hai bên có thỏa thuận bà Vân giao cho bên mua Quyết định phân nhà là không có cơ sở.

Từ những nhận định và chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định giữa anh Long và bà Vân đã thực hiện hợp đồng mua bán nhà lập ngày 24/4/2005, anh Long đã nhận diện tích P316 và đã giao tiền cho bà Vân. Xác định giữa ông Lực và bà Vân đã thực hiện Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 24/5/2005, ông Lực đã nhận được diện tích phòng 416 và đã giao tiền cho bà Vân.

Như vậy, không có cơ sở để xem xét ý kiến của của bà Vân cho rằng bà Vân vay tiền của bà Hương, ông Lực và không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Vân về việc đề nghị Tòa án: *Chấp nhận cho bà Vân được trả lại cho ông Hà Tiến Lực và bà Nguyễn Thị Hương số tiền bà Vân đã vay: Số tiền nợ gốc: 80.000.000 đồng, tiền lãi từ 2004 đến nay với lãi suất 10%/năm là 80.000.000đ x 10% x17 năm = 136.000.000 đồng, tổng 216.000.000 đồng.*

Về ý kiến của bà Vân cho rằng phòng 416 do bà sử dụng và bà không bàn giao cho ông Lực, sau này bà bị UBND phường cưỡng chế phá dỡ, đồng thời bà xuất trình cho Tòa án Thông báo số 57/TB-UBND ngày 17/4/2014 của UBND phường Hàng Bài về việc thực hiện Quyết định cưỡng chế phá dỡ hạng mục công trình vi phạm trật tự xây dựng.

Nhận thấy, tại Thông báo số 57/TB-UBND có nội dung: "*Cưỡng chế tháo dỡ các hạng mục công trình vi phạm trật tự xây dựng tại khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội đối với bà Nguyễn Thị Vân. Những phần chưỡng chế cụ thể sau:*

Tháo dỡ toàn bộ bạt quây xung quanh diện tích 1,8m x 2,8m, cao 2,5m".

Tại Biên bản kiểm kê do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận Hoàn Kiếm lập với chủ sử dụng là ông Hà Tiến Lực đã xác định: *Diện tích tự xây dựng trên tầng mái 10,34m^2, nhà thuộc nhà tạm, tường 110, cao 2,3m, trần nhựa mái tôn toàn bộ.*

Như vậy, có cơ sở xác định: Phần diện tích ông Lực phải bàn giao cho Hội đồng BTHT TĐC quận phù hợp với phần diện tích bà Vân đã bán cho ông Lực theo Hợp đồng mua bán ngày 24/4/2005 (phòng 416), còn phần diện tích bà Vân bị cưỡng chế phá dỡ không phải phần diện tích phòng 416. Do đó, không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà Vân cho rằng bà Vân không bàn giao phòng 416 cho ông Lực.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà lập ngày 24/4/2005 giữa anh Hà Văn Long và bà Nguyễn Thị Vân.

Như đã phân tích ở trên: Nhà 30A Lý Thường Kiệt là nhà do Nhà nước quản lý, Xí nghiệp quản lý nhà ký hợp đồng cho Tổng cục du lịch thuê theo HĐ thuê nhà số 756-HĐNC ngày 19/4/1986. Ngày 20/12/1990, Công ty chuyên ngành Du lịch thuộc Tổng cục Du Lịch có Quyết định phân cho ông Lê Ngọc Sơn (chồng bà Vân) căn hộ tầng I buồng số 5 (sau đó được đổi lên tầng 3) khu

tập thể nhà 30A Lý Thường Kiệt. Sau khi ly hôn, Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn, Tòa án tạm phân định cho bà Vân được sử dụng diện tích 14m^2 trên tầng 3 (Phòng 316).

Tại quy trình bán nhà thuộc sở hữu Nhà Nước cho người đang ở thuê theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ trên địa bàn Thành phố Hà Nội (Ban hành kèm theo Quyết định số: 38/2005/QĐ-UB, ngày 29 tháng 3 năm 2005 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội), có quy định:

"Điều 4: Bên mua nhà là người đang Hợp đồng thuê nhà ở (kể cả các trường hợp chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà, cho, tặng Hợp đồng thuê nhà, nhà các cơ quan tự quản chuyển giao hiện không có tranh chấp).

1 - Hồ sơ của người mua nhà gồm có:

.....

+ Hợp đồng thuê nhà (bản chính + 02 bản photo); Quyết định phân nhà hoặc xác nhận phân phối nhà của cơ quan."

Theo quy trình trên, thì người có Quyết định phân nhà hoặc xác nhận phân phối nhà cũng là đối tượng thuê nhà.

Như vậy, mặc dù bà Vân tại thời điểm năm 2005, bà Vân chưa được Nhà nước ký hợp đồng thuê nhà với diện tích phòng 316, tuy nhiên bà Vân được sử dụng diện tích này trên cơ sở được Công ty chuyên ngành du lịch phân cho ông Sơn (chồng bà Vân) và khi ly hôn ông Sơn và bà Vân đã thỏa thuận về việc phân định chỗ ở và được Tòa án công nhận, do vậy xác định bà Vân sử dụng diện tích phòng 316 tại 30A Lý Thường Kiệt như với tư cách là người thuê nhà của nhà nước.

Về Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 24/4/2005 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân, bên mua là anh Hà Văn Long:

Theo tài liệu chứng cứ do đương sự xuất trình thể hiện: Các bên đều trình bày là Hợp đồng bán căn buồng P316. Tuy nhiên, như phân tích ở trên, căn buồng 316 là Nhà do Nhà nước quản lý, bà Vân sử dụng P316 như với tư cách là người thuê nhà, bà Vân không phải là chủ sở hữu nhà nên không có quyền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà. Do vậy, cần xác định giữa bà Vân và anh Long giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà của Nhà nước.

Tại Điều 1 Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 23/6/2000 của UBND thành phố Hà Nội Quyết định về việc chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và lệ phí chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước Thành phố Hà Nội đã quy định:

"Nay cho phép các hộ gia đình có hộ khẩu thường trú tại Hà nội và có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho nhau được thực hiện chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở và phải nộp khoản lệ phí chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại Thành phố Hà Nội..."

Tại Quyết định số 215/2005/QĐ-UB ngày 09/12/2005 của UBND Thành phố Hà Nội về việc bổ sung khoản 3, khoản 4 Điều 4 của Quy trình bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn Thành phố Hà Nội kèm theo Quyết định số 38/QĐ-UB ngày 29/5/2005 của UBND Thành phố Hà Nội có quy định:

"3. Người không có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội nhưng đã nhận chuyển nhượng hoặc được tặng, cho quyền thuê nhà ở (hợp đồng thuê nhà ở) thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty Quản lý và phát triển nhà Hà Nội (Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất) quản lý, cho thuê (kể cả nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan tự quản chuyển giao) được xem xét bán nhà ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo Quy trình ban hành tại Quyết định số 38/2005/QĐ-UB, nếu có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có việc làm ổn định tại Hà Nội theo Quyết định điều động hoặc tuyển dụng, hợp đồng lao động; được tổ chức, đơn vị quản lý và sử dụng lao động xác nhận, có đóng bảo hiểm xã hội đầy đủ, liên tục tại Hà Nội 3 năm trở lên (tính đến thời điểm xin mua nhà ở).

b) Không thuộc diện bị cấm cư trú tại Hà Nội theo quy định của Bản án hoặc Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật."

Theo Kết luận thanh tra số 50/CAHK(CT-HC) ngày 04/12/2012 của Công an quận Hoàn Kiếm thể hiện: anh Hà Văn Long có đăng ký tạm trú tại 11 Vọng Đức từ năm 2003, đăng ký tạm trú tại 30A Lý Thường Kiệt từ 2008, nhập hộ khẩu về 30A Lý Thường Kiệt năm 2009

Theo văn bản số 1789/UBND-TTr ngày 23/10/2019 của UBND quận Hoàn Kiếm về trả lời đơn của bà Vân, trong đó có nội dung:

"Theo hồ sơ xác minh của Công an quận Hoàn Kiếm, năm 2009 UBND phường Hàng Bài đã xác nhận cho hộ ông Hà Văn Long nội dung: "Nhà không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất"*; Năm 2010 xác nhận cho hộ ông Hà Tiến Lực nội dung:* "Không có khiếu kiện, không quy hoạch, không lấn chiếm, hiện gia đình tự quản lý về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất" *để làm thủ tục nhập hộ khẩu tại 30A Lý Thường Kiệt.*

Căn cứ theo kết quả xác minh của Công an quận Hoàn Kiếm tại Kết luận số 428/CAHK(CT-HC) ngày 01/4/2013 có kết luận: "tại hồ sơ giải quyết đơn khiếu nại liên quan đến anh Long, bản thân bà Vân xác nhận tới năm 2012 bà mới có khiếu nại về vấn đề nhà đất và vấn đề hộ khẩu tại địa chỉ 30A Lý Thường Kiệt". Do vậy, việc UBND phường Hàng Bài xác nhận nội dung về tình trạng nhà không có tranh chấp khiếu kiện về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất để hộ ông Hà Văn Long năm 2009 và hộ ông Hà Tiến Lực năm 2010 làm thủ tục nhập hộ khẩu về 30A Lý Thường Kiệt là đúng với thực tế".

Như vậy, có cơ sở xác định từ sau khi các bên giao kết hợp đồng mua bán phòng 316 và 416 đến thời điểm trước tháng 8 năm 2011 giữa bà Vân, ông Lực, anh Long không phát sinh tranh chấp liên quan đến diện tích P316 và P416. Cho đến tháng 8/2011, bà Vân mới gửi đơn đến UBND phường Hàng Bài. Điều này phù hợp với chứng cứ do bà Vân cung cấp là Giấy mời của UBND phường Hàng Bài ngày 31/8/2011 mời bà Vân đến họp để giải quyết đơn của bà Vân. Ngoài ra bà Vân cũng không cung cấp được các chứng cứ chứng minh giữa bà và bên mua có tranh chấp ngay sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ngày 24/4/2005.

Mặt khác, theo tài liệu do bà Vân cung cấp là: Giấy mời của UBND phường Hàng Bài ngày 29/5/2008, theo đó Bà Vân được mời đến UBND phường Hàng Bài vào ngày 01/6/2008 để triển khai thực hiện việc điều tra xã

hội học, khảo sát hiện trạng chung cư 30A Lý Thường Kiệt. Theo xác nhận của UBND phường Hàng Bài ngày 07/12/2011 về loại đất, nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng có nội dung: "*Năm 2008, khi điều tra xã hội học ông Hà Văn Long khai: mua chuyển nhượng phòng 316 và phần diện tích cơi nới...*". Như vậy, từ thời điểm năm 2008, bà Vân biết việc UB phường tổ chức cho các hộ dân cung cấp ý kiến liên quan đến chung cư 30A Lý Thường Kiệt, tuy nhiên bà Vân cũng không có đơn khiếu nại hay tranh chấp với ông Lực, anh Long liên quan đến việc kê khai về nguồn gốc phòng 316, 416 hay yêu cầu ông Lực, anh Long trả lại phòng 316, 416 cho đến tháng 8/2011.

Tại Bản tự kê khai về đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất nằm trong chỉ giới phục vụ công tác giải phóng mặt bằng của ông Hà Tiến Lực ngày 28/3/2011 và của anh Hà Văn Long ngày 20/3/2011, ông Lực và anh Long đều có nguyện vọng tái định cư tại chỗ.

Theo lời khai của anh Hà Văn Long, cùng với xác nhận của Công an phường Hàng Bài thể hiện: Anh Long có Hộ khẩu tại 11 phố Bạch Đằng, phường Nam Thành, thành phố Ninh Bình. Từ năm 2000 đến 2005, anh Long ở nhờ nhà ông Lực tại 11 Vọng Đức, tháng 12/2003 anh Long đăng ký tạm trú tại số 11 Vọng Đức, phường Hàng Bài, tháng 9/2008 anh Long đăng ký tạm trú tại 30A Lý Thường Kiệt, tháng 9/2009 anh Long và vợ con nhập hộ khẩu tại 30A Lý Thường Kiệt. Theo ông Lực trình bày và các tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Tại thời điểm giao kết hợp đồng mua bán nhà ông Lực có Hộ khẩu thường trú tại 11 Vọng Đức, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Như vậy, từ khi giao kết hợp đồng mua bán nhà (tháng 4/2005) đến tháng 3/2011 (thời điểm ông Lực, anh Long kê khai phục vụ công tác giải phóng mặt bằng và có đề nghị được tái định cư) đã trên 5 năm, không phát sinh tranh chấp giữa bà Vân và ông Lực, anh Long liên quan đến quyền sử dụng phòng 316, P416. Anh Long và ông Lực đều có Hộ khẩu ở Hà Nội đã đáp ứng được điều kiện nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà của Nhà nước.

Mặt khác, Theo Công văn số 625/XNHK-QLN ngày 05/11/2014 của Xí nghiệp quản lý nhà Hoàn Kiếm gửi Tòa án nhân dân TP Hà Nội về việc nhà 30A Lý Thường Kiệt, trong đó có nội dung:

"Tổng cục du lịch có công văn số 1261/TCDL-VP ngày 29/9/2006 đề nghị chuyển giao 42 căn hộ thuộc khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt sang ngành TN-MT và Nhà đất quản lý.... Ngày 04/12/2008, Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm có công văn số 894/QLBN-XN3 gửi Tổng cục du lịch đề đơn vị thông báo cho các hộ dân sử dụng diện tích để ở ở tại 30A Lý Thường kiệt ký xác nhận vào bản vẽ và nộp các hồ sơ liên quan để xí nghiệp tiến hành các thủ tục ký hợp đồng thuê nhà trực tiếp cho các hộ dân nhưng hộ dân không thực hiện. Vì vậy xí nghiệp chưa tiến hành được việc tiếp nhận bàn giao và ký hợp đồng thuê nhà cho các hộ dân ở đây.

Ngày 05/01/2009, UBND thành phố Hà Nội có văn bản số 49/UBND-KH&ĐT về việc chấp thuận giao Công ty cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu làm chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt"

Như vậy, trong trường hợp không có Dự án xây dựng lại khu tập thể 30A Lý Thường Kiệt, thì các hộ dân ở đây (trong đó có hộ anh Hà Văn Long) đã được xem xét ký Hợp đồng thuê nhà của Nhà nước từ năm 2009.

Từ những phân tích và nhận định trên đây, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà phòng 316 lập ngày 24/4/2005 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân, bên mua là anh Hà Văn Long có hiệu lực.

Đối với việc chuyển nhượng phòng 416.

Tại Công văn số 806/BXD-QLN ngày 31/5/1999 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện nghị định 60/CP và Nghị định 61/CP có quy định:

3. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, nhưng bên thuê đã xây dựng, sửa chữa, cải tạo lại thì xử lý như sau:

c) Nếu bên thuê đã xây dựng thêm diện tích trên nóc nhà của Nhà nước, hoặc phá dỡ nhà của Nhà nước để xây dựng nhà mới trên nền nhà cũ, thì chưa xét bán để có biện pháp xử lý sau, kể cả trường hợp xây dựng có giấy phép."

Như vậy, phần diện tích bà Vân tự cơi nới trên nóc phòng 316 (gọi là phòng 416) không phải diện tích Nhà nước cho thuê nên theo quy định chưa xem xét bán và chờ xử lý. Tuy nhiên, phần diện tích này do bà Vân tự làm, nguyên vật liệu thuộc sở hữu của bà Vân do vậy việc bà Vân đồng ý chuyển nhượng cho ông Lực phần diện tích do bà Vân tự xây trên nóc phòng 316 cần được chấp nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng nếu Nhà nước xử lý thì người nhận chuyển nhượng tự chịu trách nhiệm. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2005 ông Lực có Hộ khẩu tại Hà Nội. Do đó, Hợp đồng mua bán phong 416 giữa bà Vân và ông Lực có hiệu lực.

Từ những phân tích và nhận định trên đây, nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà phòng 316 lập ngày 24/4/2005 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân bên mua là anh Hà Văn Long, Hợp đồng mua bán phòng 416 giữa ông Lực và bà Vân ngày 24/4/2005 vô hiệu.

Về ý kiến của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán phòng 316 và Hợp đồng mua bán phòng 416 vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận

[4.2] Về yêu cầu Tòa án buộc ông Hà Tiến Lực, anh Hà Văn Long trả lại cho bà Vân quyền sử dụng 02 căn phòng tập thể số 316 và 416, địa chỉ số 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội nay được hỗ trợ tái định cư là căn hộ số 709 dự án 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 07/01/2012, UBND quận Hoàn Kiếm đã quyết định thu hồi diện tích nhà đất của hộ ông Hà Văn Long - Hà Tiến Lực (hiện có tranh chấp với bà Nguyễn Thị Vân) để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Xây dựng lại khu tập thể và cải tạo, sắp xếp lại trụ sở làm việc tại nhà 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài.

Diện tích thu hồi: 32,7m^2, trong đó: Sử dụng tại tầng 3: 18,69m^2; Lô gia: 3,67m^2; Sử dụng tầng mái: 10,34m^2.

Ngày 26/9/2013, ông Lực và anh Long đã bàn giao phòng 316, 416 cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư quận Hoàn Kiếm.

Như vậy, phần diện tích P316, P416 đã bị thu hồi, ông Lực, anh Long đã trực tiếp bàn giao cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư sau đó đã bị phá để xây dựng tòa nhà mới tại 30A Lý Thường Kiệt, tại thời điểm hiện tại không còn phòng 316, 416. Mặt khác, như đã nhận định ở trên: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà phòng 316 lập ngày 24/4/2005 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân, Hợp đồng mua bán phòng 416 giữa ông Lực và bà Vân ngày 24/4/2005 vô hiệu nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Lực, anh Long phải trả lại phòng 316, 416 cho bà Vân.

Việc xem xét tái định cư tại tòa nhà 30A Lý Thường Kiệt không thuộc thẩm quyền của Tòa án quyết định. Do vậy, không có cơ sở xem xét về đề nghị của nguyên đơn về việc trả cho bà Vân quyền được hưởng suất tái định cư tương đương quyền quản lý, sử dụng các căn phòng tập thể số 316 và 416 tại địa chỉ 30A Lý Thường Kiệt. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên: Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên vô hiệu 02 Hợp đồng, không chấp yêu cầu của nguyên đơn về đề nghị buộc ông Lực, anh long phải trả lại phòng 316, 416 cho bà Vân, do vậy cơ quan có thẩm quyền xem xét đối với đề nghị tái định cư tại Tòa nhà 30A Lý Thường Kiệt của ông Hà Tiến Lực và anh Hà Văn Long.

[4.3] Yêu cầu Tòa án buộc ông Hà Tiến Lực, anh Hà Văn Long trả lại cho bà Vân toàn bộ số tiền cho thuê nhà mà ông Lực, anh Long đã chiếm dụng từ tháng 5/2005, tạm tính đến tháng 3/2021 với số tiền là 4.000.000 đồng/tháng x 382 tháng = 1.528.000.000 đồng.

Do xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà phòng 316 lập ngày 24/4/2005 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân, bên mua là anh Hà Văn Long, Hợp đồng mua bán nhà phòng 416 giữa ông Lực và bà Vân ngày 24/4/2005 có hiệu lực và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên 02 Hợp đồng này vô hiệu nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Vân về việc buộc ông Hà Tiến Lực và anh Hà Văn Long trả cho bà Vân toàn bộ số tiền cho thuê nhà mà ông Lực, anh Long đã chiếm dụng từ tháng 5/2005, tạm tính đến tháng 3/2021 với số tiền là 4.000.000 đồng/tháng x 382 tháng = 1.528.000.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Vân xuất trình 3 tờ giấy có ghi số tiền để chứng minh có việc bà vay tiền của bà Hương. Tuy nhiên, giấy này không có nội dung nào thể hiện việc bà Hương cho bà Vân vay tiền nên không có căn cứ để chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vân.

Về án phí:

Do bà Nguyễn Thị Vân là người cao tuổi nên bà Vân được miễn án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DSST ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 136, 137, 138 Bộ luật dân sự 1995.

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

- Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà phòng 316 (Hợp đồng mua bán nhà) lập ngày 24/4/2005 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân, bên mua là anh Hà Văn Long, có chữ ký của anh Long, bà Vân, chị Lê Thị Ngân Hà.

+ Hợp đồng mua bán nhà (Giấy bán nhà) lập ngày 24/4/2005 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Vân, bên mua là ông Hà Tiến Lực.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án buộc ông Hà Tiến Lực, anh Hà Văn Long trả lại cho bà Nguyễn Thị Vân quyền sử dụng 02 căn phòng tập thể số 316 và 416, địa chỉ số 30A Lý Thường Kiệt, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (nay được hỗ trợ tái định cư là căn hộ 709, tầng 7 dự án 30A Lý Thường Kiệt - 33 Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Hà Tiến Lực và anh Hà Văn Long trả cho bà Vân toàn bộ số tiền cho thuê nhà mà ông Lực, anh Long đã chiếm dụng từ tháng 5/2005, tạm tính đến tháng 3/2021 với số tiền là 1.528.000.000 đồng.

4. **Về án phí**:

Bà Nguyễn Thị Vân được miễn án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm.

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 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh