

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **58/2022/DS-PT**

Ngày: 09/3/2022

V/v: “*Yêu cầu trả lại tài sản và
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Cường

Ông Phạm Tồn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Bà Bùi Thị Dung, Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 300/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về việc “*Yêu cầu trả lại tài sản và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 932/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 144/35 đường N, quận L, tp. Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc H. Địa chỉ: văn phòng Luật sư Đ, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1968. Địa chỉ: K455/B2 đường N, quận L, tp. Đà Nẵng. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2/ Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận L, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3/ **Trung tâm Quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng**; Địa chỉ: tp. Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4/ **Ủy ban nhân dân phường H**, quận L, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận L, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T – Công chức Tư pháp hộ tịch phường H. Có mặt.

5/ **Ngân hàng A Việt Nam** - Chi nhánh Khu Công Nghiệp H Đà Nẵng. Địa chỉ: Đường số 02, Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6/ Ông **Phan Công T**. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

7/ Ông **Hồ Kỳ N**. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8/ **Anh Hồ Kỳ T**, sinh năm: 1989; Địa chỉ: K455/B2 đường N, quận L, tp. Đà Nẵng. Có mặt.

9/ **Chị Hồ Thị L**, sinh năm: 1992; Địa chỉ: K455/B2 đường N, quận L, tp. Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:***

Nguồn gốc ngôi nhà và đất tại thửa đất số 42 tờ bản đồ số 27, địa chỉ K455/B2 N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là do nhà máy cơ khí Đà Nẵng bố trí cho tôi vào năm 1993 vì tôi là cán bộ công nhân viên của nhà máy. Trước đây tôi công tác tại phòng y tế nhà máy cơ khí Đà Nẵng thuộc sở công nghiệp tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ), nay là Sở Công thương thành phố Đà Nẵng. Do tôi đã tham gia công tác tại nhà máy từ năm 1983 nên đến năm 1993 tôi được bố trí một ngôi nhà tập thể tại phòng số 8B trong khu tập thể của nhà máy, nay là tổ 48 Q 4A Phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; ngôi nhà có kết cấu như sau: nhà trệt, cấp 4, tường xây, mái ngói, nền xi măng, diện tích xây dựng khoảng 40m², tổng diện tích cả nhà và đất là 78m². Cũng vào thời điểm này em gái tôi là Nguyễn Thị S từ trong quê ra không có chỗ ở và việc làm nên tôi đã cho ở nhờ tại căn nhà trên. Sau đó vì sinh hoạt bất tiện nên tôi đã dọn về nhà chồng ở để ngôi nhà này lại cho bà S ở. Đến 2001, vợ chồng bà S ly hôn tại tòa án quận L, tuy nhiên vì ngôi nhà này nhà nước cấp cho tôi mà giấy tờ bản chính cho tôi giữ nên Tòa án không giải quyết vấn đề chia tài sản của vợ chồng bà S. Thời điểm này nhà nước có chủ trương hóa giá nhà tập thể cho cán bộ, tôi định làm sổ đỏ nhưng vì nghĩ thương em tôi và nghĩ rằng giấy tờ bản chính do mình giữ nên bà S không thể làm sổ đỏ được. Một thời

gian sau đó tôi có yêu cầu bà sinh trả nhà để tôi làm nhưng bà S không giao và tôi có nhờ các cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết buộc bà S trả lại nhà cho mình. Sau đó, tôi được biết bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị S vào đúng căn hộ tập thể nhà máy cơ khí Đà Nẵng đã cấp cho tôi. Vì những lý do trên tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng buộc bà Nguyễn Thị S phải giao lại cho tôi căn nhà trên đồng thời đề nghị tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 383878 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 17 tháng 05 năm 2008 đứng tên Nguyễn Thị S.

**** Tại bản trình bày, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:***

Nhà là của nhà nước, từ năm 1994, vợ chồng tôi về ở vì chồng tôi làm ở nhà máy thép. Chị C bảo tôi đưa 1,5 chỉ vàng tiền làm chuồng heo bảo tôi về ở nếu không người khác sẽ ở. Khi tôi về ở thì tổ trưởng tổ dân phố đều biết. Tôi về có đóng thuế đầy đủ. Năm 2006, có chính sách hóa giá nhà tôi xuống nhà bà C lấy 23 triệu tôi gửi để nộp tiền hóa giá và làm hợp đồng với nhà nước. Khi ly hôn chỉ giải quyết về ly hôn không phân chia tài sản vì thời điểm này đây là nhà thuộc sở hữu của nhà nước nên chưa có giá. Năm 2006, khi có thông báo về việc hóa giá tôi có nộp đầy đủ hồ sơ xin cấp GCN QSD đất đến năm 2008 thì tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc có giá nhà có công khai danh sách và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

Năm 2018, tôi xây dựng nhà lại trên mảnh đất có diện tích hơn 86m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tôi chia ra là 2 phần nhà quay 2 mặt kiệt. Phần nhà giáp mặt kiệt phía T tôi ở cùng con trai tên Hồ Kỳ T, sinh năm 1989; phần nhà giáp mặt kiệt phía Đông tôi cho con gái tên Hồ Thị L, sinh năm 1993 tạm thời sử dụng. T bộ ngôi nhà này là do tôi vay tiền Ngân hàng xây dựng các con không có đóng góp gì.

**** Tại văn bản số 1883/UBND-SXD ngày 02/4/2021, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng trình bày:***

Nhà và đất tại K455/B2 N nguyên trước đây có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước nằm trong khu tập thể do nhà máy cơ khí (cũ) quản lý và bố trí cho 52 hộ CBCNV sử dụng. Ngày 02/8/2006, ông Phan Công T nguyên trước đây là giám đốc nhà máy cơ khí Đà Nẵng cũ xác nhận về nguồn gốc khu nhà tập thể kèm danh sách 52 hộ đang ở trong khu tập thể, danh sách có đóng dấu của công ty cơ khí Đà Nẵng trong đó có hộ ông Hồ Kỳ N chồng của bà Nguyễn Thị S để Công ty quản lý nhà (Nay là Trung tâm quản lý và khai thác nhà) có cơ sở quản lý khu tập thể này. Thời điểm xác nhận là vào ngày 02/8/2006, ông Phan Công T đang công tác tại Sở Công nghiệp thành phố Đà Nẵng có xác nhận và đóng dấu của Sở Công Nghiệp.

Ngày 14/8/2006, 52 hộ dân ở khu tập thể có đơn đề nghị Công ty quản lý nhà cho phép lập hợp đồng thuê nhà ở theo nghị định số 61/CP để được làm nghiệp chủ và hưởng mọi quyền lợi trong xã hội. Theo danh sách cán bộ công nhân viên nhà máy cơ khí Đà Nẵng bố trí nhà ở có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H, ông Phan Công T và Sở Công Nghiệp thành phố. Thời điểm xác nhận là ngày 27 tháng 11 năm 2006, trong đó có tên hộ bà Nguyễn Thị S ở tại số nhà K455/B2 đường N. Trên cơ sở các hồ sơ nêu trên Công ty quản lý nhà Đà Nẵng đã tiếp nhận về ký hợp đồng thuê nhà số K455/B2 đường N với bà Nguyễn Thị S, nhà có cấu trúc: nhà trệt, mái ngói, tường xây, nhà xi măng, diện tích sử dụng là 42,26m² trên diện tích đất là 86,60m². Ngày 19 tháng 12 năm 2006, bà Nguyễn Thị S có đơn xin mua nhà ở theo nghị định số 61/CP. Ngày 27 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng có quyết định số 10432/QĐ-UB về việc cho phép bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo nghị định 61/CP của chính phủ đối với bà Nguyễn Thị S tại nhà đất số K455 N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Ngày 10 tháng 3 năm 2008, công ty quản lý nhà Đà Nẵng ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 72/08/HĐ-KT với bà Nguyễn Thị S và bà S đã hoàn tất nghĩa vụ nộp tiền mua nhà theo quy định công ty quản lý nhà đã thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở này vào ngày 10 tháng 3 năm 2008 và bàn giao các giấy tờ liên quan đến này xin liên hệ cơ quan chức năng lập thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định.

*** Trung tâm Quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng trình bày:** Thống nhất như trình bày của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.

*** Tại văn bản số 489/UBND-Đc ngày 15/5/2021 và tại các phiên hòa giải Ủy ban nhân dân phường H trình bày:**

Ngày 21/7/2020, ủy ban nhân dân phường H nhận được đơn kiến nghị phản ánh của bà Nguyễn Thị C có nội dung yêu cầu bà Nguyễn Thị S trả lại ngôi nhà tại K455/B2 N, thành phố Đà Nẵng. Sau khi tiếp nhận đơn kiến nghị phản ánh của bà Nguyễn Thị C Ủy ban nhân dân phường đã tiến hành xác minh làm việc với bà Nguyễn Thị S và khu dân cư tổ 38 về nguồn gốc nhà và đất tại K455/B2 N. Qua kiểm tra xác minh của Ủy ban nhân dân phường được biết bà Nguyễn Thị S đã sử dụng ngôi nhà tại địa chỉ này từ năm 1994 và đã được Ủy ban nhân dân quận L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/5/2008. Do vậy ngày 3/11/2020, Ủy ban Nhân dân phường đã tiến hành làm việc với bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Ngọc Hùng là luật sư của bà C. Qua cuộc họp Ủy ban nhân dân phường đã thông báo kết quả xác minh cho bà C được biết ngôi nhà tại K455/B2 N thành phố Đà Nẵng được Ủy ban nhân dân quận L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AM 383878 ngày 17/5/2008 cho bà Nguyễn Thị S. Việc tranh chấp ngôi nhà và yêu cầu hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bà C có thể liên hệ với Tòa án để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại văn bản 570/PTNMT ngày 20/9/202, Ủy ban nhân dân quận L trình bày:***

Ngày 17/5/2008, UBND quận L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 383878 thửa đất số 42, tờ bản đồ số 27, diện tích 86,6m², loại đất ở đô thị tại địa chỉ tổ 33 phường H, quận L cho bà Nguyễn Thị S trên cơ sở về nguồn gốc nhà đất: Quyết định số 10432/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cho phép bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ cho bà Nguyễn Thị S; Biên bản thanh lý hợp đồng mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước ngày 10/3/2008 của Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng.

**** Tại văn bản số 46/NHNOKCNHK ngày 04/5/2021, Ngân hàng A Việt Nam - Chi nhánh Khu Công Nghiệp H Đà Nẵng trình bày:***

Ngày 19/04/2021, Ngân hàng A Việt Nam chi nhánh khu công nghiệp H Nam Đà Nẵng có nhận được thông báo của tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc bổ sung người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng. Ngân hàng có ý kiến như sau: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1968, trú tại tổ 3 Q, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng hiện có quan hệ tín dụng với ngân hàng A Việt Nam chi nhánh khu công nghiệp H Nam theo HĐTD số 201800680 ngày 12/9/2018, tài sản đảm bảo nợ vay là nhà và đất tại địa chỉ K455/B2 N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Tài sản trên được nhận thế chấp theo đúng trình tự, đáp ứng đủ điều kiện nhận tài sản thế chấp của ngân hàng và pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

**** Tại văn bản ngày 19/4/2021, ông Phan Công T trình bày:***

Ông Phan Công T nguyên là giám đốc nhà máy cơ khí Đà Nẵng. Khu tập thể nhà máy cơ khí Đà Nẵng được hình thành do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng xây dựng và cấp cho CBCNV nhà máy. Đảng ủy ban giám đốc nhà máy đã xem xét cân nhắc cấp cho một số CBCNV có hoàn cảnh khó khăn, có gia đình ở xa và là người đang công tác tại nhà máy mới được cấp để ở. Vì vậy chị Nguyễn Thị C là y sĩ cán bộ y tế của nhà máy được xem xét cấp 1 phòng trong khu tập thể để ở. Đến năm 1994, nhà máy giải thể sáp nhập, tôi cũng chuyển về công tác tại Sở Công nghiệp Quảng Nam Đà Nẵng. Khu tập thể tự quản lý, sau đó bà C cho ai ở hay mua bán gì tôi không biết. Đến khi khu tập thể cần làm thủ tục đăng ký nhân khẩu làm sổ cho cán bộ công nhân viên chức ở khu tập thể thì tổ trưởng tổ dân phố có đưa tôi xác nhận số người đang sống và có mặt trong khu tập thể để làm giấy tờ

hợp lệ. Còn chị C cho chị S ở như thế nào tôi không biết. Tôi chỉ xác nhận chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1964 là người của nhà máy cơ khí Đà Nẵng được phân nhà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Kỳ T và chị Hồ Thị L trình bày:***

Tôi đồng ý với lời trình bày của bà Nguyễn Thị S, ngôi nhà được chia ra làm hai phần. Phần giáp với mặt kiệt phía tây bà S ở cùng con trai là Hồ Kỳ T, phần giáp mặt kiệt phía đông do con gái Hồ Thị L ở tạm. T bộ ngôi nhà do bà Nguyễn Thị S trực tiếp xây dựng, anh T và chị L không đóng góp gì. Tại các phiên hòa giải và phiên tòa anh T và chị L xin vắng mặt.

**** Tại bản trình bày ngày 18/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Kỳ N trình bày:***

Năm 1997, tôi chính thức được hợp đồng làm công nhân nhà máy Cơ khí, tôi cùng gia đình ở tại ngôi nhà số B8, nay là K455/B2 N, L. Đến năm 2000 tôi ly hôn với bà Nguyễn Thị S, ngôi nhà đó mẹ con bà S ở và nộp thuế có hợp đồng thuê nhà và sau này được hóa giá. Được biết là bà Nguyễn Thị C chị ruột của bà S đòi nhà là không đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật bảo vệ quyền lợi cho mẹ con bà S. Vì điều kiện công việc tôi xin vắng mặt các phiên hòa giải và phiên tòa.

**** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Phạm Ngọc H phát biểu quan điểm:***

Do bà Nguyễn Thị C là cán bộ nhà máy Cơ khí nên được cơ quan bố trí 01 căn tập thể nhưng không ở mà để cho em gái là bà Nguyễn Thị S và chồng là Hồ Kỳ N và các con ở. Trong thời gian này vợ chồng bà S đã kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước cho nên cũng có công đóng góp, tôn tạo vào khối tài sản này nên đề nghị tòa xem xét cho bà S được hưởng một phần công sức đóng góp. Cụ thể như sau:

Theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC B thì Giá trị nhà và đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 27, tổ 33 (cũ) 38 mới phường H, quận L, Tp Đà Nẵng là 2.087.339.800đ trong đó: Giá trị QSD đất ở: 1.382.301.839đ; Giá trị nhà 02 tầng mặt kiệt hướng T: 416.446.291đ; Giá trị nhà 02 tầng mặt kiệt hướng Đông: 288.591.670đ.

Phương án 1:

+ Đề nghị tòa án giao lại toàn bộ nhà và đất cho bà Nguyễn Thị C, bà C có nghĩa vụ thối trả cho bà Nguyễn Thị S tiền xây dựng 02 ngôi nhà hướng T và hướng Đông là 705.037.961đ. Đồng thời bà C phải trả cho bà S phần công sức đóng góp, tôn tạo là 20% giá trị quyền sử dụng đất bằng $1.382.301.839 \times 20\% = 276.460.367\text{đ}$. Tổng cộng bà Nguyễn Thị S được nhận: $276.460.367\text{đ} + 705.037.961\text{đ} = \mathbf{981.498.328 \text{ đ}}$. Việc bà S đang cầm cố thế chấp nhà và đất tại ngân hàng do bà S chịu.

+ Đề nghị tòa án giao lại toàn bộ nhà và đất cho bà Nguyễn Thị S, bà S có nghĩa vụ thối trả cho bà Nguyễn Thị C 80% giá trị QSD đất ở là $1.382.301.839 \times 80\% = \mathbf{1.105.841.471 \text{ đ}}$ tiền xây dựng 02 ngôi nhà hướng T và hướng Đông là 705.037.961đ. Đồng thời bà C phải trả cho bà S phần công sức đóng góp tôn tạo là 20%.

Phương án 2:

+ Đề nghị tòa án giao lại toàn bộ nhà và đất cho bà Nguyễn Thị C, bà C có nghĩa vụ thối trả cho bà Nguyễn Thị S tiền xây dựng 02 ngôi nhà hướng T và hướng Đông là 705.037.961đ. Đồng thời bà C phải trả cho bà S phần công sức đóng góp, tôn tạo là 30% giá trị quyền sử dụng đất bằng $1.382.301.839 \times 30\% = 414.690.560\text{đ}$. Tổng cộng bà Nguyễn Thị S được nhận: $414.690.560\text{đ} + 705.037.961\text{đ} = \mathbf{1.119.728.521 \text{ đ}}$. Việc bà S đang cầm cố thế chấp nhà và đất tại ngân hàng do bà S chịu.

+ Ngược lại: Đề nghị tòa án giao lại toàn bộ nhà và đất cho bà Nguyễn Thị S, bà S có nghĩa vụ thối trả cho bà Nguyễn Thị C 70% giá trị QSD đất ở là $1.382.301.839 \times 70\% = \mathbf{967.611.287 \text{ đ}}$.

Kính đề nghị HĐXX xem xét, cân nhắc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DSST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 227, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 155 Bộ luật Dân sự; các Điều 32, 116 Luật Tố tụng hành chính; Điều 234 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 52 Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc buộc bà Nguyễn Thị S giao trả ngôi nhà số K455/B2 N, phường H, quận L lại cho bà và

hủy Giấy chứng nhận sử dụng đất số AM 383878 của Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 17/5/2008, tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 27, diện tích 86,6m², loại đất ở đô thị tại địa chỉ tổ 33 phường H, quận L cho bà Nguyễn Thị S.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà

Tại phiên tòa Phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo và đơn khởi kiện của bà. Bị đơn bà Nguyễn Thị S vẫn giữ nguyên quan điểm như cấp sơ thẩm; đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo và đơn khởi kiện của bà C. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Do bà C có lỗi trong quá trình thực hiện thủ tục thuê nhà và xin mua nhà nhưng dù sao cũng có công sức đóng góp to lớn của bà C; do vậy đề nghị HĐXX tính công sức của bà C và buộc bà S phải thanh toán lại cho bà C một phần để bảo đảm quyền lợi cho bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật; tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết mới, do vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm,

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên có một số đương sự vắng mặt không rõ lý do, theo đề nghị của các đương sự có mặt và của Kiểm sát viên, HĐXX thấy đây là phiên tòa được triệu tập lần thứ ba, các đương sự đều nhận được Giấy triệu tập hợp lệ, nên thống nhất quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung: Xét về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp; HĐXX thấy rằng: Nguyên căn nhà gắn liền với 86,60 m² đất, có số thửa 42, tờ bản đồ số 27 tại K455 (nay là K455/B2) đường N thuộc tổ 38 (tổ 33 cũ) phường H, quận L trước

đây có nguồn gốc của Nhà nước, nằm trong Khu tập thể do Nhà máy Cơ khí (cũ) quản lý và bố trí cho 52 hộ CBCNV sử dụng với mục đích làm nhà ở. Ngày 02/8/2006, ông Phan Công T nguyên trước đây là Giám đốc Nhà máy cơ khí Đà Nẵng (cũ) xác nhận về nguồn gốc khu tập thể và kèm theo danh sách 52 hộ gia đình đang sinh sống trong khu tập thể. Trong danh sách (có đóng dấu của Công ty Cơ khí Đà Nẵng ngày 07/5/1996) có tên hộ gia đình của vợ chồng ông Hồ Kỳ N và bà Nguyễn Thị S, mục đích lập danh sách để Công ty Quản lý nhà (nay là Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà) có cơ sở quản lý khu tập thể này. Thời điểm xác nhận là ngày 02/8/2006, lúc này ông Phan Công T đã chuyển sang công tác tại Sở Công nghiệp thành phố Đà Nẵng (có xác nhận và đóng dấu của Sở Công nghiệp thành phố Đà Nẵng).

[3] Xét quá trình lập thủ tục Hợp đồng thuê và Hợp đồng mua bán nhà tranh chấp; HĐXX thấy rằng: Ngày 14/8/2006, đại diện cho 52 hộ dân ở Khu tập thể có Đơn xin đề nghị Công ty Quản lý nhà cho phép lập Hợp đồng thuê nhà ở theo Nghị định số 61/CP để được hưởng mọi quyền lợi theo quy định của nhà nước. Theo Danh sách CBCNV nhà máy cơ khí Đà Nẵng bố trí nhà ở có xác nhận vào ngày 27/11/2006 của UBND phường H, ông Phan Công T và Sở Công nghiệp thành phố thì trong đó có tên hộ gia đình của bà Nguyễn Thị S ở tại số nhà K455/B2 - dãy B.K455 đường N. Trên cơ sở các hồ sơ thủ tục pháp lý nêu trên, Công ty Quản lý nhà thành phố Đà Nẵng đã tiếp nhận và ký Hợp đồng cho thuê nhà số 4135/HKB với bà Nguyễn Thị S là người đại diện hộ gia đình đang trực tiếp sử dụng căn hộ. Thời điểm lúc bấy giờ căn hộ có cấu trúc là: Nhà trệt, mái ngói, tường xây, nền xi măng, diện tích sử dụng 42,26 m², diện tích đất 86,60 m². Ngày 19/12/2006, bà Nguyễn Thị S có Đơn xin mua nhà ở theo chủ trương của nhà nước được quy định tại Nghị định số 61/CP. Ngày 27/12/2007, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 10432/QĐ-UBND về việc cho phép bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ đối với bà Nguyễn Thị S tại nhà đất số K455 N, phường H, quận L, Đà Nẵng. Ngày 10/3/2008, Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số 72/08/HĐ-KT với bà Nguyễn Thị S, sau đó bà S đã hoàn tất nghĩa vụ nộp tiền mua nhà theo quy định. Ngày 10/3/2008 Công ty Quản

lý nhà đã thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở này và bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan để bà S liên hệ cơ quan chức năng lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Ngày 17/5/2008 UBND thành phố Đà Nẵng đã cấp giấy CNQSDĐ số cho bà Nguyễn Thị S theo đúng trình tự quy định. Với trình tự thủ tục như trên, tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C; HĐXX thấy rằng: Do không còn nhu cầu về nhà ở tại Khu nhà tập thể, nên bà C đã cho em mình là bà S đến ở, vì lúc này chồng bà S cũng công tác ở nhà máy Thép. Quá trình lập thủ tục thuê nhà và hóa giá nhà diễn ra lâu dài, thời gian này hai chị em bà còn thuận thảo với nhau và hay qua lại thăm nhau, nhưng bà C không có ý kiến gì và mặc nhiên thừa nhận em mình đứng ra ký hợp đồng thuê nhà và xin mua nhà theo chủ trương của Nhà nước. Nghị định 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ quy định về việc bán nhà thuộc sở hữu của Nhà nước cho người đang thuê có nhu cầu về nhà ở, thời điểm này bà C không có nhu cầu, còn bà S đang có nhu cầu nên các cơ quan chức năng lập thủ tục bán nhà trên cho bà S theo Nghị định 61-CP là có căn cứ; do vậy tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà C là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà C không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất vụ việc, nên HĐXX cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà C; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 227, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 155 Bộ luật Dân sự; các Điều 32, 116 Luật Tố tụng hành chính; Điều 234 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 52 Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc buộc bà Nguyễn Thị S giao trả ngôi nhà số K455/B2 N, phường H, quận L lại cho bà và hủy Giấy chứng nhận sử dụng đất số AM 383878 của Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 17/5/2008, tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 27, diện tích 86,6m², loại đất ở đô thị tại địa chỉ tổ 33 phường H, quận L cho bà Nguyễn Thị S.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000đ, bà C đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 4779 ngày 02/11/2021 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án (09/3/2022)

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Dương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án (ĐTT).

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường