

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 154/2023/DS-PT

Ngày: 23-5-2024

V/v: “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt, đòi lại tiền thuê nhà*”.

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 **Phạm Tồn**

Các thẩm phán: Ông **Phạm Tấn Hoàng**

Ông **Nguyễn Văn Tào**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Duy Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông **Lê Phước Thạnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 05 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 353/2023/TLPT-DS về việc: “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt, đòi lại tiền thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 917/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Phạm Phú N** (tên gọi khác là **Phạm Phú T**); địa chỉ: Số D đường N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Phạm Phú M**; địa chỉ: Số E đường N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh G; địa chỉ: Số B đường T, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh G: ông Nguyễn Bá T1 – Giám đốc Sở Xây dựng.

Đại diện theo ủy quyền của ông T1: ông Trần Ngọc Đ – Chánh thanh tra Sở Xây dựng, có mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số A P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai: bà Trương Thị Ái V - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số A P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai: ông Võ Viết P và chị Chu Thị Vân A; địa chỉ: Số A P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Xây dựng tỉnh G; địa chỉ: số A đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Phạm Phú M; địa chỉ: số E đường N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Người kháng cáo: ông Phạm Phú N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Phạm Phú N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phạm Phú M trình bày:

Ông Phạm Phú N là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà trên thửa đất có diện tích 75.5 m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có tứ cận: Phía Đông giáp đường hẻm (*hẻm rộng 4,5 mét*) có cạnh dài 8,69 mét; phía Tây giáp nhà ông Trương Thành N1 có cạnh dài 9,44 mét; phía Nam giáp đường N có cạnh dài 7,83 mét; phía Bắc giáp nhà ông Trương Thành N1 có cạnh dài 7,72 mét.

Đất và nhà này có nguồn gốc là do ông Phạm Phú N tự chiếm và sử dụng ổn định, công khai, liên tục từ năm 1977 đến nay, không tranh chấp với cá nhân hay cơ quan, tổ chức nào.

Việc ông Phạm Phú N chiếm hữu và sử dụng thửa đất và nhà là ngay tình, liên tục, công khai từ năm 1977 đến nay, không có tranh chấp đã hơn 46 năm. Sự việc này được nhiều người lân cận đã từng cư trú cùng thời điểm ông Phạm Phú N bắt đầu sử dụng nhà đất và nhiều người làm tổ trưởng tổ dân phố xác nhận, có nhiều người lân cận xác nhận không có tranh chấp (*có biên bản kèm theo*) và việc sử dụng nhà đất cũng không vi phạm quy hoạch, kế hoạch của Nhà nước.

Năm 2001, khi ông Phạm Phú N đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được biết là vào ngày 30-5-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh G đã ra Quyết định số 364/QĐ-UBND để xác lập quyền sở hữu toàn dân đối với tài sản trên.

Sự việc Ủy ban nhân dân tỉnh G xác lập sở hữu toàn dân đối với căn nhà trên thửa đất diện tích 75,5m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai do ông Phạm Phú N chiếm hữu, sử dụng liên tục, công khai 46 năm, là không đúng quy định của pháp luật, vì:

Theo Điều 4 của Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 2-4-2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XI (*có hiệu lực từ ngày 22-4-2005*) quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 1-7-1991 thì *“đối với nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì hành, cơ quan nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì Nhà nước không thực hiện việc quản lý theo quy định của các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật”*.

Điều 3 của Nghị quyết này đã định nghĩa rằng: *“các văn bản quản lý được áp dụng khi giải quyết các trường hợp quy định tại Nghị quyết này bao gồm quyết định, thông báo, công văn, văn bản kê biên, kiểm kê, danh sách kiểm kê và các giấy tờ khác liên quan đến việc quản lý, bố trí sử dụng nhà đất của Ủy ban quân quản, Ủy ban nhân dân cách mạng, Ủy ban nhân dân, cơ quan quản lý nhà nước các cấp, tổ chức chính trị, tổ chức kinh tế nhà nước, tổ chức xã hội”*.

Từ năm 1977 đến ngày 2-4-2005 (ngày Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 2-4-2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XI có hiệu lực pháp luật) và cho đến bây giờ thì không có bất kỳ cơ quan nhà nước nào như Ủy ban hành chính, Ủy ban quân quản, Ủy ban nhân dân cách mạng, Ủy ban nhân dân, cơ quan quản lý nhà nước các cấp, tổ chức chính trị, tổ chức kinh tế nhà nước, tổ chức xã hội tại địa phương ban hành một trong các loại văn bản nói trên để quản lý hoặc bố trí sử dụng đối với nhà đất tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; đồng thời thực tế cũng không có bất cứ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào được bố trí sử dụng tài sản này là nhà ở thuộc diện sở hữu Nhà nước.

Như vậy, thực tế nhà đất diện tích 75,5m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là nhà vắng chủ; năm 1977, ông Phạm Phú N chiếm để sử dụng và đã sử dụng liên tục, ngay tình, công khai và không tranh chấp đã 46 năm; quá trình sử dụng, ông Phạm Phú N đã nhiều lần tôn tạo, xây dựng, coi nói công trình và giữ gìn tài sản này, không để tài sản bị lấn chiếm, hư hại; trong suốt quá trình đó, Nhà nước không có văn bản quản lý, bố trí sử dụng tài sản hay làm nhà ở thuộc diện sở hữu Nhà nước.

Khoản 1 Điều 247 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu...*”.

Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác*”.

Đối chiếu các quy định trên đây, ông Phạm Phú N là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất diện tích 75,5 m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, Ủy ban nhân dân tỉnh G ra quyết định xác lập sở hữu toàn dân đối với tài sản này là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Phạm Phú N.

Ông Phạm Phú N yêu cầu như sau:

- Công nhận quyền sở hữu của ông Phạm Phú N đối với căn nhà nằm trên thửa đất có diện tích 75,5m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai có tứ cận mà ông Phạm Phú N trình bày trên đây.

- Hủy Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 30-5-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G.

- Tuyên bố các hợp đồng thuê nhà giữa bên thuê ghi tên “Phạm Phú M” (là con trai ông Phạm Phú N, do ông Phạm Phú N nhờ ký thay) với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P từ năm 2009 đến năm 2015 là vô hiệu do bị cưỡng ép và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Ủy ban nhân dân phường T phải trả lại cho ông Phạm Phú N tiền thuê nhà mà ông Phạm Phú N đã trả từ năm 2009 đến năm 2015, tạm tính là 330.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phạm Phú M rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thuê nhà giữa bên thuê ghi tên “Phạm Phú M” (là con trai ông Phạm Phú N, do ông Phạm Phú N nhờ ký thay) với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P từ năm 2009 đến năm 2015 là vô hiệu do bị cưỡng ép và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Ủy ban nhân dân phường T phải trả lại cho ông Phạm Phú N tiền thuê nhà mà ông Phạm Phú N đã trả từ năm 2009 đến năm 2015, tạm tính là 330.000.000 đồng.

Như vậy, ông Phạm Phú N chỉ còn 2 yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa này, đó là yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông Phạm Phú N đối với căn nhà nằm trên thửa đất có diện tích 75, tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai có tứ cận mà ông Phạm Phú N trình bày trên đây và yêu cầu

Tòa án hủy Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 30-5-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G.

Tại văn bản số 541/UBND-BTCD ngày 14-5-2021, Ủy ban nhân dân tỉnh G trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng căn nhà:

Theo xác minh của Ủy ban nhân dân phường T thì nhà số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, trước năm 1975 là của bà Nguyễn Thị G.

Sau ngày 17-3-1975, bà G bỏ nhà đi nơi khác sinh sống, nhà này vắng chủ.

Thời điểm đó, Ủy ban nhân dân phường H và khối phố trưng dụng nhà vắng chủ để làm Hội trường phục vụ họp dân (*lúc đó là khối phố 14, về sau gồm 3 tổ dân phố gồm 6, 7 và 8 sử dụng*).

Khoảng năm 1982 đến năm 1988, ông Phạm Phú N được chính quyền cho thuê để làm nghề cơ khí và làm cửa sắt (Ủy ban nhân dân phường T *đã làm thất lạc Hợp đồng thuê nhà*), nhưng nhân dân vẫn sinh hoạt tại đó.

Đến khoảng năm 2001, khi tổ dân phố xây dựng Hội trường mới tại vị trí số nhà E N thì nhân dân không sinh hoạt tại 49 Nguyễn D và chuyển quan sinh hoạt tại Hội trường mới là 51 N.

Ngày 24-2-2009, Ủy ban nhân dân phường T có Tờ trình số 04/TTr-UBND về việc chuyển giao quỹ nhà ở do phường đang quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng.

Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường T đã sử dụng vào mục đích cho thuê, chứ không sử dụng vào mục đích công cộng (*ngày 3-2-2009, Ủy ban nhân dân phường T có Biên lai thu tiền thuê mặt bằng của ông Phạm Phú N năm 2008*).

Căn cứ mục I Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 7-9-2006 của Chính Phủ, thì toàn bộ quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước các cơ quan, đơn vị đang quản lý có trách nhiệm chuyển giao về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ngày 24-2-2009, Ủy ban nhân dân phường T có Tờ trình số 4/TTr-UBND về việc chuyển giao quỹ nhà ở do phường đang quản lý cho Sở Xây dựng. Theo đó, căn nhà này là nhà thuộc diện vắng chủ, hiện Ủy ban nhân dân phường đang cho 1 hộ gia đình thuê ở.

Ngày 26-2-2009, giữa Sở Xây dựng, phòng Quản lý Đô thị thành phố và Ủy ban nhân dân phường T đã lập Biên bản bàn giao, Sở Xây dựng đã tiếp nhận và tiến hành lập thủ tục hợp đồng cho thuê căn nhà trên theo quy định của Nhà nước, người thuê là anh Phạm Phú M (con của ông Phạm Phú N, theo sổ hộ khẩu số 0293 ngày 4-4-2002, *hợp đồng thuê số 128/SXD-HDTN ngày 4-3-2009, nhà cấp 4, diện tích 71,10m*).

Sau khi chuyển giao cho Sở Xây dựng quản lý, thì nhân dân ba tổ dân phố 6-7-8 không đồng tình ủng hộ, qua các buổi tiếp xúc cử tri đã đề nghị Ủy ban

nhân dân phường T giao lại căn nhà trên để làm phòng họp cho nhân dân. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố P có văn bản số 1291/UBND-TH ngày 21-9-2009 về việc đề nghị Sở Xây dựng bàn giao lại căn nhà nói trên cho Ủy ban nhân dân thành phố P để bố trí cho 3 Tổ dân phố F -7-8 làm nơi hội họp.

Tiếp nhận Văn bản số 1291/UBND-TH ngày 21-9-2009 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc đề nghị Sở Xây dựng bàn giao lại căn nhà nói trên cho Ủy ban nhân dân thành phố P để bố trí cho 3 tổ dân phố 6-7-8 làm nơi hội họp, ngày 23-3-2009, Sở Xây dựng đã lập Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà với anh Phạm Phú M và đề nghị anh M bàn giao căn nhà trên cho Sở Xây dựng để giao lại cho Ủy ban nhân dân phường T làm Hội trường tổ dân phố.

Ngày 25-6-2010, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân phường T tiến hành lập biên bản bàn giao căn nhà nói trên cho Ủy ban nhân dân phường T quản lý.

Tuy nhiên, sau khi tiếp nhận, Ủy ban nhân dân phường T đã cho ông Phạm Phú N (Phạm Phú T) thuê lại, thời hạn ký hợp đồng từng năm một, từ năm 2011 đến năm 2014; đến năm 2015 thì ký hợp đồng thời hạn 5 năm, kể từ ngày 1-9-2015 đến ngày 1-9-2020 (*hợp đồng thuê mặt bằng số 05 ngày 25-8-2015*); nội dung hợp đồng cho thuê có nêu: “*cho ông Phạm Phú N thuê để cải tạo và xây dựng làm nơi kinh doanh. Ông N sẽ tự bỏ kinh phí ước tính khoảng 200.000.000 đồng, khi cải tạo và xây dựng lại phải đảm bảo đúng thiết kế, khi kết thúc hợp đồng, ông N bàn giao toàn bộ công trình lại cho tổ dân phố 7 quản lý, không được tháo dỡ các công trình kiến trúc mà ông N đã xây dựng trên nền đất được thuê*”.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 4640/UBND-CNXD ngày 21-10-2015 về việc rà soát các loại nhà đất thuộc diện phải hoàn thành thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân, ngày 30-12-2015, Ủy ban nhân dân thành phố P có Báo cáo số 418/BC-UBND về kết quả rà soát, tổng hợp các loại nhà đất thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân (*trong đó có căn nhà số D đường N, tổ G phường T là nhà vắng chủ, tiếp quản từ phường H, hiện Ủy ban nhân dân phường T cho ông Phạm Phú N thuê sử dụng*).

Ngày 30-3-2016, Ủy ban nhân dân thành phố P ra văn bản số 487/UBND-TH về việc xử lý, thanh lý hợp đồng cho thuê đất trái quy định pháp luật.

Thực hiện nội dung Công văn số 2734/UBND-CNXD ngày 15-6-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G và Công văn số 1579/UBND-VP ngày 9-8-2016 của Ủy ban nhân dân thành phố P, Ủy ban nhân dân phường T đã tiến hành mời hộ gia đình đang thuê (*ông Phạm Phú N*) lên làm việc để thanh lý hợp đồng và bàn giao lại căn nhà đang thuê cho Sở Xây dựng quản lý. Tuy nhiên, ông N không đồng ý thanh lý hợp đồng trước thời hạn và điều kiện của gia đình là nếu phường muốn thanh lý hợp đồng trước hạn thì phải đền bù cho gia đình ông 600.000.000 đồng.

Việc xác lập sở hữu toàn dân:

Căn cứ Nghị quyết 23/2003/QH11 ngày 26-11-2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 1-7-1991, Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 2-4-2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 1-7-1991, Nghị định 127/2005/NĐ-CP ngày 10-10-2005 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 23/2003/QH11 và Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo XHCN trước ngày 1-7-1991, Thông tư 19/2005/TT-BXD ngày 1-12-2005 của Bộ X, hướng dẫn một số nội dung Nghị định 127/2005/NĐ-CP của Chính phủ và theo Báo cáo số 418/BC-UBND ngày 30-12-2015 của Ủy ban nhân dân thành phố P thì căn nhà số D đường N, tổ G phường T thuộc diện nhà vắng chủ, Ủy ban nhân dân phường T quản lý, thực hiện Công văn số 1847/UBND-CNXD ngày 27-4-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G về việc lập thủ tục xác lập sở hữu toàn dân đối với các trường hợp nhà, đất thuộc diện phải hoàn tất thủ tục xác lập sở hữu toàn dân trên địa bàn tỉnh, ngày 13-5-2016 Sở Xây dựng có Tờ trình số 27/TTr-SXD về việc đề nghị xác lập sở hữu toàn dân 20 căn nhà trên địa bàn tỉnh Gia Lai, trong đó có nhà số D đường N.

Ngày 30-5-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh G ra Quyết định 349/QĐ-UBND về việc xác lập sở hữu toàn dân căn nhà số D đường N, thuộc tổ G phường T.

Như vậy, việc ra quyết định này là đúng quy định của pháp luật về trình tự xác lập sở hữu toàn dân theo quy định mục I, khoản 1, Thông tư 19/2005/TT-BXD ngày 1-12-2005 của Bộ X. Việc ông Phạm Phú N yêu cầu hủy Quyết định 349/QĐ-UBND ngày 30-5-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G là không có cơ sở.

Việc yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh G công nhận quyền sở hữu căn nhà nằm trên thửa đất có diện tích 75.5 m² tại số D N, tổ G phường T thì suốt quá trình quản lý và các cơ quan nhà nước cho thuê đến nay, ông Phạm Phú N không có bất kỳ giấy tờ hợp pháp nào để chứng minh quyền sở hữu đối với căn nhà. Theo đơn khởi kiện, ông N thừa nhận đây là nhà vắng chủ, nên ông không thuộc đối tượng xem xét theo Điều 4 của Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 2-4-2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuy hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc quản lý, bố trí sử dụng căn nhà giai đoạn trước năm 2009 bị thất lạc, nhưng còn các văn bản thể hiện việc gia đình ông Phạm Phú N thừa nhận việc thuê nhà do nhà nước quản lý, không phải do gia đình tự chiếm hữu, cụ thể:

Biên lai ngày 3-3-2009 của Ủy ban nhân dân phường T thu tiền thuê mặt bằng năm 2008 (*người nộp tiền là ông Phạm Phú N*).

Bản cam kết xác nhận nhà, đất do anh Phạm Phú M lập tại hồ sơ Hợp đồng thuê nhà số 128/SXD-HĐTN ngày 4-3-2009 thể hiện nội dung: “*tôi đang thuê căn nhà tổ G đường N, phường T. Nguyên căn nhà này bố tôi đã thuê của nhà nước sau ngày giải phóng*”, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T.

Hợp đồng thuê mặt bằng số 05 ngày 25-8-2015 giữa Ủy ban nhân dân phường T và ông Phạm Phú N thời hạn 5 năm từ ngày 1-9-2015 đến ngày 1-9-2020 có nêu: “*cho ông Phạm Phú N thuê để cải tạo và xây dựng làm nơi kinh doanh. Ông N sẽ tự bỏ kinh phí ước tính khoảng 200.000.000 đồng, khi cải tạo và xây dựng lại phải đảm bảo đúng thiết kế, khi kết thúc hợp đồng, ông N phải bàn giao toàn bộ công trình lại cho tổ dân phố 7 quản lý, không được tháo dỡ các công trình kiến trúc mà ông N đã xây dựng trên di nền đất được thuê*”.

Như vậy quá trình quản lý, sử dụng, ông Phạm Phú N được sử dụng căn nhà trong thời gian qua là do thông qua các hợp đồng thuê nhà với cơ quan nhà nước.

Qua việc ký kết các hợp đồng thuê nhà thì ông Phạm Phú N và anh Phạm Phú M đã thể hiện rõ ý chí đề nghị được cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P trình bày:

Ủy ban nhân dân phường T không đồng ý yêu cầu của ông Phạm Phú N, bởi căn nhà này đã được xác lập sở hữu toàn dân, ông Phạm Phú N đang thuê căn nhà nêu trên.

Từ tháng 9 năm 2020 đến nay thì đã hết thời gian thuê mặt bằng được ký kết.

Ủy ban nhân dân phường T đã nhiều lần yêu cầu ông Phạm Phú N trả lại mặt bằng, nhưng ông không đồng ý trả và tiếp tục chiếm đoạt bất hợp pháp để kinh doanh và hưởng lợi từ việc kinh doanh.

Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thuê nhà giữa bên thuê ghi tên “Phạm Phú M” (*là con trai ông Phạm Phú N, do ông Phạm Phú N nhờ ký thay*) với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P từ năm 2009 đến năm 2015 là vô hiệu do bị cưỡng ép và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Ủy ban nhân dân phường T phải trả lại cho ông Phạm Phú N tiền thuê nhà mà ông Phạm Phú N đã trả từ năm 2009 đến năm 2015, tạm tính là 330.000.000 đồng thì tại phiên tòa, anh Phạm Phú M đã rút yêu cầu này, nên Ủy ban nhân dân phường T đồng ý việc rút yêu cầu này của phía nguyên đơn.

Ủy ban nhân dân phường T có yêu cầu là ông Phạm Phú N giao trả lại mặt bằng nhà số D N, tổ G phường T cho Ủy ban nhân dân phường T và giữ nguyên hiện trạng nhà theo thỏa thuận của ông khi ký hợp đồng thuê nhà số E nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Phú M trình bày:

Anh đồng ý lời khai của bố đẻ là ông Phạm Phú N tại đơn khởi kiện. Tại phiên tòa hôm nay, với tư cách vừa là người đại diện của nguyên đơn vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã trình bày.

Ông Phạm Phú N chỉ còn 2 yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa này, đó là yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông Phạm Phú N đối với căn nhà nằm trên thửa đất có diện tích 75,5 m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P có tứ cận mà ông Phạm Phú N trình bày trên đây và yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 30-5-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G.

Tại phiên tòa:

- Anh Phạm Phú M trình bày rằng, tại đơn khởi kiện, nguyên đơn có yêu cầu về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thuê nhà giữa bên thuê ghi tên “Phạm Phú M” (là con trai ông Phạm Phú N, do ông Phạm Phú N nhờ ký thay) với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P từ năm 2009 đến năm 2015 vô hiệu do bị cưỡng ép và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Ủy ban nhân dân phường T phải trả lại cho ông Phạm Phú N tiền thuê nhà mà ông Phạm Phú N đã trả từ năm 2009 đến năm 2015 là 330.000.000 đồng là không cần thiết nữa, nên nay với tư cách là người được ủy quyền của nguyên đơn, anh rút yêu cầu này. Sau này, nếu Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P và ông Phạm Phú N không thỏa thuận được về hợp đồng thuê nhà số D đường N, tổ G phường T, thành phố P thì ông Phạm Phú N sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Ông Phạm Phú N chỉ còn 2 yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa này, đó là yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông Phạm Phú N đối với căn nhà nằm trên thửa đất có diện tích 75,5m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P có tứ cận mà ông Phạm Phú N trình bày trên đây và yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 30-5-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G.

- Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P trình bày, tại phiên tòa hôm nay, anh Phạm Phú M đã rút yêu cầu về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thuê nhà giữa bên thuê ghi tên “Phạm Phú M” (là con trai ông Phạm Phú N, do ông Phạm Phú N nhờ ký thay) với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P từ năm 2009 đến năm 2015 vô hiệu do bị cưỡng ép và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Ủy ban nhân dân phường T phải trả lại cho ông Phạm Phú N tiền thuê nhà mà ông Phạm Phú N đã trả từ năm 2009 đến năm 2015, là 330.000.000 đồng. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P đồng ý việc rút yêu cầu này của nguyên đơn.

Với các nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Khoản 1 Điều 247 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26-11-2003 của Quốc hội, Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26-11-2003 của Quốc hội, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 2-4-2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10-10-2005 của Chính phủ;

Áp dụng Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Phú N về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu của ông Phạm Phú N đối với căn nhà trên thửa đất có diện tích 75,5m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Phú N về việc huỷ Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 30-5-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thuê nhà giữa bên thuê ghi tên “Phạm Phú M” (là con trai ông Phạm Phú N, do ông Phạm Phú N nhờ ký thay) với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai từ năm 2009 đến năm 2015 vô hiệu do bị cưỡng ép và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Ủy ban nhân dân phường T phải trả lại cho ông Phạm Phú N tiền thuê nhà mà ông Phạm Phú N đã trả từ năm 2009 đến năm 2015 là 330.000.000 đồng.

4. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/10/2023, Phạm Phú N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của ông Phạm Phú N là không có cơ sở, không có chứng cứ mới làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo ông Phạm Phú N về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông Phạm Phú N đối với căn nhà nằm trên thửa đất có diện tích 75,5m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P và yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 30-5-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G thì thấy.

[1.1] Theo các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình có tại hồ sơ vụ án và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được thể hiện, nhà đất số D đường N, thành phố P, tỉnh Gia Lai (*sau đây viết tắt là nhà đất 49 Nguyễn D*) có nguồn gốc là tài sản của sỹ quan chế độ Việt Nam cộng hòa bỏ chạy trong ngày giải phóng thị xã P, nên là nhà đất vắng chủ thuộc trường hợp thi hành chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa quy định tại Quyết định số 111/CP ngày 14-4-1977 của Hội đồng Bộ trưởng. Quyết định 364/QĐ-UBND ngày 30-5-2016, Ủy ban nhân dân tỉnh G đã xác lập sở hữu toàn dân đối với nhà đất 49 N.

Đây là tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận, phù hợp với thực tế khách quan, các đương sự không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay; ông Phạm Phú N thừa nhận nhà đất 49 N là của bà G (*tên gọi khác là P1*), bà G có chồng là sỹ quan cấp tá của quân đội Việt Nam cộng hòa. Sau ngày giải phóng thì vợ chồng họ bỏ chạy đi nơi khác, lúc đó do ông N sinh sống gần đó, thấy nhà bỏ không mà không có ai quản lý sử dụng nên chiếm dụng để chứa vật liệu, sau đó ông thuê lại UBND phường H Lời khai này của ông N phù hợp với các tài liệu có tại hồ sơ vụ án cũng như ý kiến của UBND tỉnh G và Ủy ban nhân dân phường T. Theo đó; Thành phố Pleiku tiếp quản từ ngôi nhà trên từ UBND phường H, thành phố P để sử dụng vào mục đích công cộng và đã cho gia đình ông N thuê từ 1982-2008; ngày 26-2-2009, Sở Xây dựng tỉnh G, phòng quản lý đô thị thành phố P, UBND phường T, thành phố P đã lập biên bản bàn giao tài sản này cho Ủy ban nhân dân phường T, Ủy ban nhân dân phường T đã tiếp nhận và sau đó tiếp tục cho gia đình ông thuê từ năm 2009 đến năm 2020; theo biên lai thu lưu giữ ngày 3-3-2009 của UBND phường T, thành phố P thu tiền thuê mặt bằng năm 2008, bản cam kết xác nhận nhà, đất thuê của anh Phạm Phú M kèm theo hợp đồng số 128/SXD-HĐTN ngày 4-3-2009, hợp đồng thuê mặt bằng số 05 ngày 25-8-2015 đều xác định ông Phạm Phú N thuê nhà do nhà nước quản lý, ngày 30-5-2016, UBND tỉnh G đã xác lập sở hữu toàn dân theo Quyết định số 364/QĐ-UBND, nên việc nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản này là không có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do nguyên đơn là người cao tuổi, được miễn Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội .

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 26, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Khoản 1 Điều 247 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26-11-2003 của Quốc hội, Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26-11-2003 của Quốc hội, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 2-4-2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10-10-2005 của Chính phủ;

Áp dụng Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện của ông Phạm Phú N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Phú N về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu của ông Phạm Phú N đối với căn nhà trên thửa đất có diện tích 75,5m² tại số D đường N, tổ G phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Phú N về việc yêu cầu huỷ Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 30-5-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh G.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Phú N không phải nộp do nguyên đơn là người cao tuổi.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai ;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Tồn

