TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 149/2019/DS-PT
Ngày 07 tháng 5 năm 2019
V/v "*Tranh chấp đòi tài sản*".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Văn Thành**

Các thẩm phán: Bà **Đinh Ngọc Thu Hương**

Ông **Võ Văn Khoa**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Lê Đỗ Hồng Quân**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Mậu Hưng**, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 05 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 230/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp đòi tài sản". Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DSST ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 545/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1963 (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thì Tr, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 405/12B (Bên phải) X V Ngh T, Phường 24, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Dương Đức Tr, sinh năm 1969 (có mặt)

4/ Bà Lê Thị Trúc A, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 405/12B (Bên trái) X V Ngh T, Phường 24 , quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn: Ông Dương Đức Tr, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: B10-21 Chung cư Saigonres Plaza, 188 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Luật sư Đoàn Thanh T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông Huỳnh Quốc D, sinh năm 1951 (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Mỹ Tr, sinh năm 1951 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 405/12 X V Ng T, Phường 24, quận Bình Thanh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Hữu Phước thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: 871 Tr H Đ, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty 59 Bộ Quốc Phòng

Địa chỉ: 09 Đ T H, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn H (có mặt)

Địa chỉ: 105 Nh C M, Phường 15, quận T B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Công ty Giấy Đ N

Đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Ngọc H (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 11, phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3/ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: 86 Lê Th T, phường B Ng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Lý V (vắng mặt)

5/ Bà Lê Thị Thúy K (vắng mặt)

Địa chỉ: 07 Ph Q, Phường 02, quận T B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà H Kh V, sinh năm 1976 (có mặt)

7/ Ông Huỳnh Quang Tr, sinh năm 1982 (có mặt)

8/ Trẻ Nguyễn Huỳnh Kh V, sinh năm 2011 (vắng mặt)

9/ Trẻ Nguyễn Huỳnh Ngọc L, sinh năm 2013 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - Ông Nguyễn Viết H, bà Nguyễn Thì Tr, ông Dương Đức Tr, bà Lê Thị Trúc A trình bày:

Căn nhà tranh chấp số 405/12B (bên phải) và 405/12B (bên trái), Phường 24, quận Bình Thạnh (có địa chỉ cũ là số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn. Căn nhà này nguyên đơn đã hoàn thành thủ tục mua bán nhà và đã xác lập chủ sở hữu qua Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Lợi dụng căn nhà bỏ trống, ngày 05/3/2002 ông Huỳnh Quốc D đã bẻ khóa chiếm dụng cả hai căn nhà, nguyên đơn đã khiếu nại lên chính quyền từ cấp phường lên đến Ủy ban nhân dân Thành phố.

Nay khởi kiện yêu cầu đòi lại nhà mà nguyên đơn đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông Nguyễn Viết H, bà Nguyễn Thì Tr tọa lạc tại số 405/12B (bên phải) X V Ngh T, Phường , quận B Th và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 ngày 28/01/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Dương Đức Tr, bà Lê Thị Trúc A tọa lạc tại 405/12B (bên trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th.

Bị đơn - ông Huỳnh Quốc D và bà Nguyễn Mỹ Tr trình bày:

Sau năm 1975, Công ty Giấy Đồng Nai tiếp quản quản lý căn nhà số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th. Ngày 21/7/1977 Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 933/QĐ-UB về việc Quốc hữu hóa xí nghiệp công ty Giấy và hóa phẩm Đồng Nai. Sau giải phóng, có khoảng 7 căn nhà bỏ trống là tài sản của Công ty Giấy Đồng Nai do công chức di tản. Sau đó quân đội mượn quản lý, giao lại cho Bộ Quốc phòng. Cha tôi là ông Nguyễn Sỹ Lâm được phân số nhà 155/12 COGIDO Xô Viết Nghệ Tĩnh theo Giấy phân phối nhà ở cán bộ số 01/CB ngày 19/8/1976 của Tổng cục hậu cần - Cục Chính trị. Sau đó căn nhà được đổi số thành 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th.

Ngày 22/11/1977, cha tôi được điều động làm Hiệu trưởng Trường Đại học Tây Nguyên. Đến ngày 22/12/1977 thì có quyết định chuyển ngành của Bộ Quốc Phòng. Từ cuối năm 1977, ông Lâm và bà Trà (mẹ tôi) do chuyển lên Tây Nguyên công tác nên không có ở căn nhà trên.

Ngày 23/8/1977, chồng tôi ông Huỳnh Quốc D ở tại nhà trên, năm 1978 tôi và con chuyển vào, năm 1979 vợ chồng tôi làm hộ khẩu nhà trên.

Năm 1989 ba tôi chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh, và xin hợp thức hóa căn nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th và Tổng cục hậu cần cũng hỗ trợ ông xin hợp thức hóa nhà. Tuy nhiên, Sở nhà đất và COGIDO từ chối hợp thức hóa căn nhà vì đó không phải là tài sản của quân đội mà là tài sản của COGIDO do Công ty Giấy Đồng Nai tiếp quản và trực tiếp quản lý. Ngày 30/10/1990, có Quyết định số 222 QĐ/TM ông Lâm được cấp căn nhà 15 Đống Đa, Phường 2, Quận Tân Bình mà không kèm theo quyết định thu hồi nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th của CODIGO. Ngày 29/9/1992, Xí nghiệp liên hiệp Giấy Đồng Nai có hợp đồng bán nhà số 468/QĐN.NĐ/92 bán

căn nhà số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th cho hộ ông Huỳnh Quốc D.

Ngày 25/02/1993, Công ty Giấy Đồng Nai có quyết định tạm cấp cho Huỳnh Quốc D và gia đình được sử dụng căn hộ 405/12 thuộc cư xá 405 đường X V Ngh T, Phường , quận B Th.

Ngày 03/4/2000, Công ty Giấy Đồng Nai có công văn số 364 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Địa chính liệt kê 18 căn nhà khu 405 Xô Viết Nghệ Tĩnh để giải quyết theo Nghị định 61, trong đó có căn nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th do ông Huỳnh Quốc D làm chủ hộ.

Ngày 11/10/2000, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 6938/QĐ- UB-ĐT về việc tiếp nhận quỹ nhà ở do Công ty Giấy Đồng Nai chuyển giao ngành Nhà đất Thành phố quản lý và xác lập sở hữu nhà nước giao 18 căn nhà liên kế do Công ty Giấy Đồng Nai tiếp quản và bố trí sử dụng.

Ngày 18/01/2002, Công ty Quản lý Kinh doanh nhà có Biên bản tiếp quản và bàn giao nhà cho thuê số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th cho ông Huỳnh Quốc D. Ngày 24/01/2002 Công ty Giấy Đồng Nai có biên bản bàn giao nhà và đất ở khu 405 Xô Viết Nghệ Tĩnh, trong đó bao gồm nhà số 405/12 Xô Viết Nghệ lĩnh, Phường 24, quận Bình Thạnh.

Nay nguyên đơn kiện đòi nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th theo 02 Giấy chủ quyền mang số 405/12B (bên trái) và 405/12B (bên phải) X V Ngh T, Phường , quận B Th. Việc hợp thức hóa căn nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th là 1/18 căn nhà thuộc sở hữu của Công ty Giấy Đồng Nai bị gián đoạn do hai Giấy chủ quyền mang số 405/12B (bên trái) và 405/12B (bên phải) X V Ngh T, Phường , quận B Th. Đề nghị làm rõ tính pháp lý của 02 giấy chủ quyền nói trên; không đồng ý trả lại căn nhà số 405/12 Xô Viết Nghệ Tình, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Giấy Đồng Nai trình bày: Căn nhà số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th có nguồn gốc là tài sản của Công ty Giấy Đồng Nai được Quốc hữu hóa theo Quyết định số 933/QĐ-UB ngày 21/7/1977 của UBND Thành phố.

Sau giải phóng, Công ty Giấy Đồng Nai cho 01 số đồng chí Bộ đội vào ở để giữ an ninh trật tự, gồm 07 căn nhà thuộc khu nhà 405 Xô Viết Nghệ Tĩnh trong đó có căn nhà số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th (không có giấy tờ cho mượn). Trong quá trình sử dụng, Cục Chính trị thuộc Tổng Cục Hậu cần đã bố trí cho ông Nguyễn Sỹ Lâm sử dụng căn nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th (có giấy phân phối số 01/CB ngày 10/8/1976) để làm nhà ở.

Năm 1992, Xí nghiệp liên hiệp Giấy Đồng Nai đã ký Hợp đồng bán căn nhà trên cho 02 ông Nguyễn Sỹ Nam (con ông Nguyễn Sỹ Lâm) và ông Huỳnh Quốc D (con rể ông Lâm). Năm 1993, Công ty Giấy Đồng Nai có Quyết định không số ngày 25/02/1993 tạm cấp căn nhà trên cho ông Huỳnh Quốc D. Năm 1998, Tổng Công ty Giấy Việt Nam có Văn bản số 492/CV-CTKT ngày

18/4/1998 gửi Tổng cục quản lý về tài sản Nhà nước đề nghị cho phép Công ty Giấy Đồng Nai được chuyển giao toàn bộ 18 căn hộ (nhà ở của tập thể CBCNV) do Công ty đang quản lý sang Sở Nhà đất quản lý.

Ngày 16/5/1998, Công ty Giấy Đồng Nai có Văn bản số 187/GĐN-98 gửi Phòng Quản lý đô thị quận Bình Thạnh và Hội đồng bán nhà ở Bình Thạnh đề nghị chuyển giao khu cư xá 405 do Công ty đang quản lý để làm thủ tục bán cho cán bộ công nhân viên theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ.

Ngày 11/10/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6938/QĐ-UB-ĐT về việc giao Sở Địa chính - Nhà đất tiếp nhận quỹ nhà ở do Công ty Giấy Đồng Nai chuyển giao cho ngành Nhà đất quản lý, xác lập sở hữu Nhà nước Khu nhà số 405 X V Ngh T, Phường , quận B Th theo diện nhà công sản chế độ cũ, gồm 18 ngôi biệt thự liên kế, kiểm tra giải quyết thủ tục cho các hộ cư ngụ tại khu nhà trên ký hợp đồng thuê và xét bán theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ.

Ngày 01/11/2000, Sở Địa chính - Nhà đất có công văn số 16618/CV-QLN đề nghị Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố kiểm tra và giải quyết thủ tục cho 18 hộ (kèm danh sách 18 hộ) nhưng không có căn nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th do 02 căn nhà số 405/12 (bên trái, bên phải) X V Ngh T, Phường , quận B Th.

Ngày 28/8/2001, Công ty Giấy Đồng Nai có Văn bản số 123/CV/QLDA-GĐN-2001 đề nghị Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố tiếp nhận bổ sung thêm 02 căn nhà 405/12 và 405/16 X V Ngh T, Phường , quận B Th. Do 02 căn nhà trên không có trong danh sách chuyển giao kèm theo Quyết định số 6938/QĐ-UB-ĐT ngày 11/10/2000 nên ngày 22/10/2001, Công ty quản lý kinh doanh nhà thành phố đã có văn bản số 7110/QLKDN xin ý kiến Sở Địa chính - Nhà đất.

Ngày 18/01/2002, Công ty quản lý kinh doanh nhà thành phố lập Biên bản tiếp nhận thêm căn nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th với hiện trạng có 01 hộ ông Huỳnh Quốc D đang sử dụng.

Tại thời điểm tiếp nhận nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th căn nhà này năm 1998, Công ty 59 - Bộ quốc phòng đã lập thủ tục bán căn nhà trên cho Ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức Tr theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ và ngày 28/01/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ và QSDĐƠ số 2012/2002 cho Ông Nguyễn Viết H căn nhà số 405/12B (bên phải) và Giấy chứng nhận QSHNƠ và QSDĐƠ số 2013/2002 cho ông Dương Đức Tr căn nhà số 405/12B (bên trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th.

Ngày 11/01/2001, Công ty Giấy Đồng Nai có Biên bản số 15l/GĐN-200 việc thanh lý chấm dứt hợp đồng mua bán chuyển dịch nhà ở với ông Huỳnh Quốc D và hoàn trả cho ông D số tiền (bao gồm cả gốc và lãi) là 81.337.945

đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến:

Căn nhà số 405/12 đường X V Ngh T, Phường , quận B Th đã được Cục Chính trị thuộc Tổng Cục hậu cần cấp cho ông Nguyễn Sỹ Lâm, sau đó thu hồi, hoán đổi cho ông Lâm căn nhà số 15 Đống Đa, Phường 2, quận Tân Bình. Sau khi ông Lâm trả nhà, ông Huỳnh Quốc D vẫn để hộ khẩu tại căn nhà số 405/12 đường X V Ngh T, Phường , quận B Th. Thực tế, ông D đã di dời đến nơi ở khác cho đến năm 2002 ông D mới trở lại căn nhà này. Năm 1998, Hội đồng chính sách - Đời sống - Bộ Tổng tham mưu Cơ quan Bộ quốc phòng tiếp tục có quyết định bố trí cho Ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức Tr.

Tại Biên bản làm việc ngày 11 tháng 4 năm 2007, Thanh tra Quốc phòng - Bộ Tổng tham mưu đã kết luận như sau:

Khi ông Nguyễn Sỹ Lâm được cấp căn nhà 15 đường Đống Đa, Phường 2, quận Tân Bình, thì đồng thời ông Nguyễn Sỹ Lâm đã bàn giao trả căn nhà 405/12 đường X V Ngh T, Phường , quận B Th cho Bộ Quốc phòng theo nguyên tắc cấp mới thu cũ.

Hội đồng chính sách - Đời sống - Bộ Tổng tham mưu cấp nhà cho 04 đồng chí cán bộ đang công tác trong Công ty 56 (nay là Công ty 59) là phù hợp với chính sách về nhà ở - đất ở (các đồng chí này chưa được cấp nhà - đất).

Công ty 59 - Bộ Quốc phòng lập thủ tục hóa giá nhà theo Nghị định số 61/CP cho 04 đồng chí trong công ty là đúng quy trình.

Qua kiểm tra, Ủy ban nhân dân thành phố nhận thấy chưa đủ cở sở để xác định ông Huỳnh Quốc D có phải là cán bộ công nhân viên đang công tác tại Công ty Giấy Đồng Nai tại thời điểm cấp nhà hay không. Công ty Giấy Đồng Nai chỉ thông tin cho biết qua tìm hiểu ở các cán bộ lãnh đạo cũ của Công ty thì ông Huỳnh Quốc D không phải là cán bộ công nhân viên của Công ty Giấy Đồng Nai. Công ty không tìm thấy hồ sơ của ông D là cán bộ công nhân viên của Công ty và không tìm được quyết định cấp nhà cho ông D. Việc bán nhà cho ông D cũng đã được Công ty hủy bỏ.

Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 ngày 28 tháng 01 năm 2002 cho Ông Nguyễn Viết H căn nhà số 405/12B (bên phải) X V Ngh T, Phường , quận B Th và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 cho ông Dương Đức Tr căn nhà số 405/12B (bên trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th là đúng quy định. Ông Huỳnh Quốc D sử dụng căn nhà trên không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chưa đủ cơ sở để xác định ông D là cán bộ công nhân viên của Công ty Giấy Đồng Nai nên việc ông D xin ký hợp đồng thuê và mua căn nhà nêu trên theo Nghị định số 61/CP là chưa có cở sở xem xét, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị Thúy Khang trình bày:

Ngày 12/01/2002 bà có lập hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay đối với căn nhà 405/12B (trái + phải) X V Ngh T, Phường , quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh của Ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức Tr.

Tuy nhiên, khi chưa kịp giao nhà thì ngày 05/3/2002 căn nhà trên bị ông Huỳnh Quốc D và bà Nguyễn Mỹ Tr chiếm giữ, nên bà và ông H, ông Tr đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết hợp đồng. Nay ông H, ông Tr không có bất cứ khiếu kiện, tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng mua bán nhà nêu trên.

Việc ông H, bà Tr và ông Tr, bà Anh tranh chấp với ông D, bà Tr đó là việc riêng của họ, không liên quan gì đến cá nhân bà. Bà không có bất cứ quyền hay nghĩa vụ gì trong việc tranh chấp giữa hai bên. Bà yêu cầu Tòa không triệu tập bà nữa và yêu cầu được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV 59 trình bày:

Công ty TNHH MTV 59 (Công ty 59) là một doanh nghiệp Kinh tế - Quốc phòng 100% vốn Nhà nước do Bộ Quốc Phòng thành lập, Bộ Tổng Tham mưu trực tiếp quản lý trên cơ sở hợp nhất Công ty 59 và Công ty 56 theo quyết định số 628/1999/QĐ-BQP ngày 12/5/1999. Sau khi được thành lập lại, Công ty 59 tiếp tục tiến hành bán nhà cho Cán bộ, công nhân viên chính sách theo Nghị định 60/CP và 61/CP của Chính phủ đối với quỹ nhà ở, đất ở do Quân đội quản lý trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn nhà số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th là một trong 18 căn nhà thuộc khu 405 X V Ngh T, Phường , quận B Th. Trước giải phóng thuộc sở hữu của Công ty Giấy và hóa phẩm Đồng Nai (COGIDO). Sau giải phóng, quân đội vào tiếp quản 7 căn nhà thuộc khu 405 trong đó có căn nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th.

Ngày 10/8/1976 Cục Chính trị Tổng cục Hậu cần đã bố trí căn nhà 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh (Trước đây là nhà số 155/12 COGIDO) làm nhà ở cho ông Nguyễn Sỹ Lâm. Theo nguyện vọng gia đình ông Lâm, ngày 30/10/1990 BTTM đã phân phối cho ông Lâm căn nhà số 15 Đống Đa, Phường 2, quận Tân Bình.

Ngày 10/7/1997, Hội đồng chính sách - Đời sống - Bộ Tổng tham mưu Cơ quan Bộ Quốc phòng có Quyết định số 633/G9-A ngày 15/7/1997 thu hồi căn nhà số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th và bố trí hoán đổi ông Nguyễn Sỹ Lâm sang căn nhà số 15 Đống Đa, Phường 2, Quận Tân Bình (Căn nhà này hiện ông Lâm đã mua hóa giá và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận).

Để nhận căn nhà số 15 Đống Đa, Phường 2, quận Tân Bình, ông Nguyễn Sỹ Lâm đã làm đơn bàn giao căn nhà số 405/12 Xô Viêt Nghệ Tĩnh, Phường 24,

quận Bình Thạnh cho Công ty 56 Bộ Quốc Phòng (nay là Công ty 59 Bộ Quốc Phòng) theo Biên bản bàn giao hồ sơ nhà lập ngày 16/12/1996, có xác nhận của Công ty 56 Bộ Quốc phòng. Ngày 22/01/1998 ông Lâm đã bàn giao lại căn nhà trên cho Công ty 59.

Ngày 18/6/1998, Hội đồng chính sách - Đời sống - Bộ Tổng tham mưu Cơ quan Bộ Quốc phòng có Quyết định số 207 và 208/QĐ/TM cấp căn nhà trên cho 02 Ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức Tr. Năm 1998, Công ty 59 - Bộ Quốc phòng đã lập thủ tục bán căn nhà trên cho ông H và ông Tr theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ.

Ngày 28/01/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 cho Ông Nguyễn Viết H đối với căn nhà số 405/12B (bên phải); Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 cho ông Dương Đức Tr đối với căn nhà số 405/12B (bên trái) Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 24 quận Bình Thạnh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DSST ngày 17 tháng 01 năm 2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ông Nguyễn Viết H, bà Nguyễn Thì Tr, ông Dương Đức Tr, bà Lê Thị Trúc A về việc đòi ông Huỳnh Quốc D, bà Nguyễn Mỹ Tr trả lại cho nguyên đơn nhà đất số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy các quyết định cá biệt, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/01/2018 các nguyên đơn Nguyễn Viết H, bà Nguyễn Thì Tr, ông Dương Đức Tr, bà Lê Thị Trúc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm vì hai số nhà là một, là căn nhà của ông Nguyễn Sỹ Lâm sử dụng trước đây đã bàn giao lại cho Bộ Quốc Phòng. Căn nhà đã được xác lập sở hữu nhà nước và đã hợp thức hóa căn nhà cho các đồng nguyên đơn theo hợp đồng hóa giá nhà đúng quy định của nhà nước và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: căn nhà số 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh và 405/12B Xô Viết Nghệ Tĩnh có khác biệt về số nhà nhưng các bên thừa nhận là 1 căn nhà do ông Nguyễn Sỹ Lâm sử dụng trước đây. Tại phiên tòa hôm nay, ông Huỳnh Quốc D đã xác định căn nhà số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th là của nhà nước. Như vậy, việc ông Tr, ông H được nhà nước bán nhà 405/12B Xô Viết Nghệ Tĩnh, tuy khác số nhà nhưng đã được làm rõ là cùng 01 căn nhà do ông Nguyễn Sỹ Lâm trả lại cho Bộ Quốc phòng để được cấp nhà số 15 Đống Đa, Phường 2, Quận Tân Bình. Tòa

án cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn trong khi chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ về việc cấp số nhà, thay đổi số nhà. Vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị HĐXX tuyên hủy án, trả hồ sơ để cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị không chấp kháng cáo của các nguyên đơn, vì vụ án kéo dài 17 năm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh hai số nhà 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh và 405/12B (phải và trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th, là một căn nhà.

Đại diện Công ty 59 trình bày, căn nhà 405/12B (bên phải và bên trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th, chính là căn nhà do ông Nguyễn Sỹ Lâm sử dụng rồi bàn giao lại cho Công ty 59 để được mua hóa giá căn nhà khác. Hội đồng hóa giá nhà Bộ Quốc Phòng đã giao nhà và hóa giá cho các đồng nguyên đơn theo đúng trình tự, thủ tục và đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 405/12 B (phải và trái) Xô Viết Nghệ Tĩnh. Khi bán hóa giá thì Hội đồng bán hóa giá Bộ Quốc Phòng đã phân chia căn nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th thành các căn hộ 405/12 A,B,C,D cho các chiến sỹ là đối tượng được duyệt mua hóa giá nhà và số nhà số 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh chuyển thành số nhà 405/12B (phải và trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th, nên hai số nhà là cùng một căn nhà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về tố tụng Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Căn nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh là 1/18 căn biệt thự liền kề, thuộc quyền quản lý của Công ty giấy Đồng Nai (Cogido) không thuộc quản lý của Công ty 56 (nay là Công ty 59, thuộc Bộ Quốc Phòng). Gia đình ông D đã cư ngụ trên 30 năm, được bàn giao nhà để ký hợp đồng thuê và bán hóa gia nhà theo Nghị định 61. Còn căn nhà 405/12B (phải và trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh, là không có thực nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà cho các đồng nguyên đơn cũng không có nhà trên thực tế. Do đó, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại nhà 405/12B (phải và trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa, các bên tranh chấp đều thừa nhận số nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th và số nhà 405/12B (phải, trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th là cùng một căn nhà do ông Nguyễn Sỹ Lâm (cha của bị đơn) sử dụng từ năm 1976 đến năm 1996 nhưng không hợp thức hóa được vì có tranh chấp giữa Công ty Cogido và Công ty 56 (nay là công ty 59) thuộc Bộ Quốc Phòng.

Căn nhà số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th được quốc hữu hóa từ năm 1976 và đã xác lập quyền sở hữu nhà nước từ năm 2000 theo chủ trương của Nhà nước.

Theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự thể hiện quá trình tiếp quản, quản lý sử dụng và hợp pháp hóa quyền sở hữu cho cá nhân đối với căn nhà số 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th do hai đơn vị đại diện cho chủ sở hữu thực hiện, cụ thể như sau:

1/ Quá trình tiếp quản, quản lý sử dụng:

a/ Về phía Công ty Giấy và hóa phẩm Đồng Nai (Cogido):

Theo Quyết định số 933/QĐ-UB ngày 21/7/1977 thì tài sản của công ty Giấy và hóa phẩm Đồng Nai bị quốc hữu hóa toàn bộ. Trong đó có 18 căn hộ tại khu cư xá 405 X V Ngh T, Phường , quận B Th, là tài sản do Tổng Công ty giấy gỗ Diêm (Bộ công nghiệp nhẹ) quản lý điều hành theo chế độ quốc doanh và là vốn của Bộ công nghiệp nhẹ.

Năm 1993 giám đốc công ty Giấy Đồng Nai có quyết định tạm cấp cho ông Huỳnh Quốc D và gia đình sử dụng căn hộ 405/12, thuộc khu cư xá 405 X V Ngh T, Phường , quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Công văn số 755/TC/TCDN ngày 11/6/1998 của Bộ tài chính đồng ý để Công ty giấy Đồng Nai chuyển toàn bộ 18 căn hộ do Công ty quản lý sang Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh quản lý.

Tại Công văn số 364/GĐN ngày 3/4/2000 của Công ty giấy Đồng Nai đã chuyển 18 căn hộ tại khu cư xá 405 cho Sở địa chính – nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh quản lý.

Tại Quyết định số 6938/QĐ-UB ngày 11/10/2000 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc tiếp nhận quỹ nhà do công ty giấy chuyển giao, theo đó xác lập sở hữu nhà nước đối với 18 ngôi biệt thự, trong đó có nhà 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh.

Tại biên bản tiếp quản và bàn giao nhà cho thuê ngày 18/01/2002 của Công ty quản lý kinh doanh nhà- Sở địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ông Huỳnh Quốc D đang sử dụng toàn bộ căn nhà 405/12, nhưng chưa ký được hợp đồng thuê nhà do có tranh chấp.

b/ Về phía Hội đồng chính sách – Đời sống – Bộ Tổng tham mưu – Cơ quan Bộ Quốc phòng:

Ông Nguyễn Sỹ Lâm được bố trí sử dụng nhà từ năm 1976 nhưng không thể hợp thức hóa nhà (BL.74), nên ngày 15/11/1990 ông Lâm đã đề nghị trả lại nhà cho Tổng cục hậu cần.

Tại Quyết định thu hồi số 633 ngày 15/7/1997 của Chủ tịch Hội đồng chính sách đời sống BTTM- Cơ quan Bộ quốc phòng đã thu hồi nhà căn nhà

405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh của ông Nguyễn Sỹ Lâm do được cấp căn hộ khác.

Tại văn bản số 93/HC ngày 23/11/1990 của Tổng Cục hậu cần có nội dung: Tổng Cục hậu cần sẽ thu hồi căn nhà nhưng trong khi chờ đợi thì gia đình ông Nguyễn Sỹ Lâm có trách nhiệm quản lý (BL.73).

Tại Biên bản bàn giao hồ sơ ngày 16/12/1996 ông Lâm bàn giao toàn bộ giấy tờ hồ sơ nhà 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh cho công ty 56 (nay là công ty 59) giải quyết và ghi rõ "Trong khi chờ đợi giao gửi lại cho gia đình các con tôi quản lý (BL.70), nói thêm là khi nào có cán bộ về nhận ở để nhà máy giấy khỏi chiếm lại căn hộ". Trong phần tái bút ông Lâm ghi rõ "Các con tôi đang quản lý 2 hộ:

1/ Tầng trệt: Nguyễn Sỹ Nam gồm 4 nhân khẩu thường trú

2/ Lầu 1: Huỳnh Quốc D gồm 4 nhân khẩu thường trú."

Mặt khác, tại văn bản ngày 22/8/1990 của Cogido thì ông Lâm cũng đề nghị Công ty Cogido hoàn trả cho ông tiền sửa chữa nhà ở là 40.000.000 đồng (tương đương với 20 lượng vàng; BL.66) thì ông mới giao lại cho nhà máy giấy, nhưng nhà máy giấy cho rằng số tiền này là cao nên không thể thực hiện.

Đồng thời ngày 15/11/1990 ông Lâm cũng đề nghị giao lại căn nhà cho Tổng Cục hậu cần quản lý nhưng đề nghị cho xin lại số tiền đã sửa chữa là 40.000.000 đồng theo giá thị trường (BL.64).

Như vậy, ông Nguyễn Sỹ Lâm lấy lý do về chi phí sửa chữa nhà để yêu cầu nhà máy giấy thanh toán 40.000.000 đồng, Tổng Cục hậu cần thanh toán 40.000.000 đồng và trong khi chờ có quyết định thu hồi của quân đội thì ông Lâm chỉ bàn giao lại cho Công ty 59 về thủ tục nhưng trên thực tế các con của ông Lâm vẫn quản lý, sử dụng hai tầng của căn nhà.

2/ Quá trình hóa giá nhà:

Tại Quyết định thu hồi số 633 ngày 15/7/1997 của Chủ tịch Hội đồng chính sách đời sống BTTM- Cơ quan Bộ quốc phòng đã thu hồi căn nhà 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh của ông Nguyễn Sỹ Lâm do được cấp căn hộ khác.

Ngày 18/6/1998, Hội đồng chính sách – Đời sống – Bộ Tổng tham mưu Cơ quan Bộ Quốc phòng có Quyết định số 207 và 208/QĐ/TM cấp căn nhà trên cho 02 Ông Nguyễn Viết H và ông Dương Đức Tr

Ngày 27/12/2000, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1465/QĐ-UB xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà 405/12B thuộc diện nhà công sản chế độ cũ.

Ngày 28/01/2002, UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2012/2002 đối với căn nhà tại địa chỉ 405/12B (bên trái) cho ông Dương Đức Tr và bà Lê Thị Trúc A và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2013/2002 đối với căn

nhà tại địa chỉ 405/12B (bên phải) cho Ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thì Tr.

Như vậy, căn nhà của ông Lâm sử dụng trước đây được 2 đại diện của hai chủ sở hữu là Công ty Cogido và Công ty 59 Bộ Quốc Phòng xác lập sở hữu nhà nước thành hai số nhà khác nhau là số 405/12 và 405/12 B Xô Viết Nghệ Tĩnh, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để cho thuê, giao nhà và hóa giá nhà.

Theo yêu cầu của 2 đại diện chủ sở hữu đề nghị, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã xác lập quyền sở hữu nhà nước hai lần theo hai số nhà khác nhau, cụ thể là số nhà 405/12 X V Ngh T, Phường , quận B Th được xác lập sở hữu nhà nước ngày 11/10/2000 và số nhà 405/12 B X V Ngh T, Phường , quận B Th vào ngày 27/12/2000 rồi bán hóa giá, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho các nguyên đơn.

Do vậy, UBND Thành phố Hồ Chí Minh, với tư cách là đại diện chủ sở hữu nhà nước, đã xác lập sở hữu nhà nước 2 lần đối với căn nhà 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh, quận Bình Thạnh theo 2 số nhà và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho các nguyên đơn trong khi bị đơn đang được bàn giao quản lý nhà để ký hợp đồng thuê nhà. Nên cần có ý kiến của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về xác lập quyền sở hữu nhà nước, hóa giá nhà ở và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho các nguyên đơn theo hai số nhà 405/12B (bên phải, bên trái) X V Ngh T, Phường , quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo công văn của một số cơ quan quản lý nhà đất quận Bình Thạnh Thành phố Hồ Chí Minh xác định căn hộ số 405/12 và 405/12 B Xô Viết Nghệ Tĩnh là một nhà, là nhà của ông Nguyễn Sỹ Lâm giao lại, nhưng chưa có chứng cứ để chứng minh có sự thay đổi số nhà từ 405/12 thành 405/12 B Xô Viết Nghệ Tĩnh.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ căn cứ vào sự khác biệt về số nhà 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh và 405/12 B Xô Viết Nghệ Tĩnh để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thì Tr cũng như ông Dương Đức Tr và bà Lê Thị Trúc A, là chưa có căn cứ vững chắc, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ để chứng minh về việc điều chỉnh số nhà, từ số 405/12 thành số mới 405/12 B Xô Viết Nghệ Tĩnh và lý do điều chỉnh số nhà của cơ quan có thẩm quyền.

Trong trường hợp không có việc điều chỉnh số nhà từ số 405/12 thành số mới 405/12B Xô Viết Nghệ Tĩnh thì căn nhà số 405/12 Xô Viết Nghệ Tĩnh, vẫn là nhà thuộc sở hữu nhà nước và việc giải quyết thuộc thẩm quyền của đại diện hợp pháp chủ sở hữu nhà nước. Riêng căn nhà số 405/12B (bên phải, bên trái) Xô Viết Nghệ Tĩnh, quận Bình Thạnh do các nguyên đơn đã được mua hóa giá

nhà và được cấp quyền sở hữu nhà ở tại số 405/12 B (bên phải, bên trái) Xô Viết Nghệ Tĩnh, quận Bình Thạnh nhưng không có nhà thì các nguyên đơn có quyền khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo chủ trương chính sách về nhà thuộc sở hữu nhà nước và theo quy định của pháp luật về nhà đất.

Do việc thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Vì lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 78/2017/HCST ngày 17/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Hoàn lại cho Ông Nguyễn Viết H, bà Nguyễn Thì Tr, ông Dương Đức Tr, bà Lê Thị Trúc A số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng, đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0048772 ngày 31/01/2018; 0048773 ngày 31/01/2018; 0048771 ngày 31/01/2018; 0048770 ngày 31/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM (1);
- TAND Tp. HCM (1);
- VKSND Tp. HCM (1);
- Cục THADS Tp. HCM (1);
- Đương sự (8)
- Lưu VP (3), HS (2), (19 HQ)

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

Đặng Văn Thành

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Khoa **Đinh Ngọc Thu Hương** **Đặng Văn Thành**