

**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: 71/2022/DS-PT

Ngày 26/01/2022

V/v “*Tranh chấp sở hữu 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**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Ý

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2021/DS-PT ngày 08/3/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1604/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2829/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty CP Thiết kế Công nghiệp H (tên cũ là Công ty Thiết kế Công nghiệp H).

Địa chỉ: Số 21A Phố C, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Ngọc Vĩnh, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh H – sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: Số 35 đường N, Phường 22, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - Theo Giấy ủy quyền số 96/UQ-CECo ngày 30/7/2020.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn V – sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số 11/18-20 Cairn Street, Riverwood, NSW 2210, Sydney, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt H – sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: Số 236/25/6A đường D, Phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - Theo Giấy ủy quyền do Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Sydney – Australia chứng nhận ngày 10/11/2021.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hùng: Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: 129B đường N, Phường 3, thành phố M, tỉnh T – Giấy ủy quyền ngày 11/01/2022.

2.2. Ông Hoàng Minh T – sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 27 KP3, phường D Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn T – sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 590/C5 đường C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh - Theo Giấy ủy quyền số 002708 quyền số 01 ngày 08/3/2019, Văn phòng Công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn V, ông Hoàng Minh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H do người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Minh H trình bày:*

Công ty Thiết kế Công nghiệp H Việt Nam (*gọi tắt là Công ty*) nay là Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H (*gọi tắt là Công ty Cổ phần*) được Tổng Công ty Hóa chất Việt Nam (là cơ quan chủ quản của công ty) cho phép thành lập Chi nhánh Công ty Thiết kế Công nghiệp H Việt Nam (*gọi tắt là Chi nhánh – Công ty*) tại Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 241/HC-TCCBĐT ngày 21/07/1976.

Năm 1979, Chi nhánh – Viện, sau đó đổi thành Công ty, mua ngôi nhà số 37/76 đường Phát Diệm (nay là Trần Đình Xu), phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Yến và ông Võ Ngọc Thành (có Bằng khoán điền thổ số 2607, Quyền 11 với số tiền 38.000 đồng (Giấy nhận tiền của bà Yến ngày 28/11/1979) để làm trụ sở chi nhánh. Theo quy định lúc đó, Công ty do nhà nước quản lý không được phép mua nhà nên Chi nhánh đã cử ông V và ông T đứng tên cho Công ty.

Ngày 19/12/1992, theo đề nghị của Chi nhánh, ông V, ông T đã làm tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ và Chi nhánh đã xuất tiền 8.830.000 đồng nộp phí trước bạ (Phiếu chi số 39 ngày 29/01/1993).

Ngày 22/12/1994, ông T đã có bản tường trình về việc mua nhà 37/76 Trần Đình Xu và giải thích rõ việc ông T, ông V đứng tên cho Chi nhánh Công ty Hóa Chất. Đồng thời, ông T đề nghị Chi nhánh Công ty Hóa Chất chú ý quan tâm đến công lao của những người đã góp phần xây dựng nên cơ sở này.

Ngày 24/06/1999, Công ty Hóa Chất đã mời ông V lên làm việc, tại biên bản làm việc ông V yêu cầu cơ quan chức năng làm rõ cơ quan nào sẽ quản lý tài sản này theo quy định của pháp luật lúc đó ông sẽ tự nguyện giao nhà. Giám đốc công ty yêu cầu Giám đốc Chi nhánh và những người liên quan tiến hành ngay các thủ tục cần thiết để chuyển dịch quyền sở hữu nhà 37//76 Trần Đình Xu, Quận 1 cho Công ty Thiết kế Công nghiệp H.

Ngày 01/7/1999, trước khi chuyển công tác sang cơ quan mới, ông T đã có Giấy cam đoan: *“Sau khi đến công tác tại cơ quan mới, tôi vẫn có trách nhiệm cùng với chi nhánh và Công ty Thiết kế Công nghiệp H (cơ quan cũ) đến các cơ quan hữu quan tại TP.Hồ Chí Minh làm các thủ tục cần thiết để hoàn thành việc chuyển dịch quyền sở hữu ngôi nhà 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh (hiện đang là Trụ sở làm việc của Chi nhánh công ty Thiết kế Công nghiệp H) sang đứng tên chủ sở hữu là Công ty Thiết kế Công nghiệp H”*.

Ngày 10/08/1998, để tạo điều kiện cho Công ty Hóa Chất làm tốt hơn nữa công tác quản lý vốn và tài sản Nhà nước, Bộ công nghiệp đã có Công văn số 2837/CV-TCKT gửi UBND Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị xem xét, tạo điều kiện giúp đỡ cho Công ty Thiết kế Công nghiệp H hoàn thành các thủ tục đứng tên chủ sở hữu ngôi nhà 37/76 Trần Đình Xu.

Ngày 22/05/1999, theo hướng dẫn của Sở Địa chính – Nhà đất tại Công văn số 6709/CV-ĐB ngày 22/05/1999, các bên đi công chứng Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà nhưng việc không thành. Ngày .../.../1999, các bên thực hiện làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà làm việc nhưng không được phòng công chứng xác nhận với lý do *“Đây không phải là nhà của hai cá nhân ông Nguyễn V và ông Hoàng Minh T bán cho Công ty hoặc chuyển nhượng thừa kế, biểu tặng Công ty nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Phòng công chứng”*. Công ty lại có công văn gửi Sở Địa chính – Nhà đất đề nghị tiếp tục được giúp đỡ để sớm hợp thức hóa chủ sở hữu.

Ngày 18/08/1998, căn cứ hồ sơ kế toán và báo cáo Tài chính của Doanh nghiệp, căn cứ vào Bản tường trình của người đứng tên ngôi nhà, căn cứ vào các công văn Công ty gửi Phòng công chứng, Cục Quản lý vốn và Tài sản Nhà nước tại Doanh nghiệp cũng đã xác nhận sự việc trên là đúng và đề nghị các cơ quan hữu quan Thành phố Hồ Chí Minh giúp Công ty hợp thức hóa quyền tài sản ngôi nhà 37/76 Trần Đình Xu để quản lý theo phương thức quản lý vốn Nhà nước đã giao cho Doanh nghiệp.

Ngày 24/02/2006, thực hiện chủ trương cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước, Công ty đã chuyển đổi thành Công ty Cổ phần, hoạt động theo luật Doanh nghiệp được quy định đối với Công ty Cổ phần. Để đáp ứng yêu cầu minh bạch trong tài chính và thuận lợi cho việc quản lý vốn, Công ty Cổ phần đã nhiều lần yêu cầu ông T, ông V hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu ngôi nhà trên như đã cam kết nhưng không được hai ông hợp tác.

Công ty Cổ phần đã nhiều lần yêu cầu ông V và ông T phối hợp hoàn tất các thủ tục sang tên nhưng hiện tại ngôi nhà này vẫn đứng tên ông V, ông T, mặc dù từ khi mua cho đến nay, Công ty Cổ phần vẫn liên tục quản lý và sử

dụng. Hiện Công ty Cổ phần đang gặp khó khăn về tài chính nên không T thuận được yêu cầu bị đơn nêu ra. Nay, Công ty Cổ phần khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H.

2. Buộc ông Hoàng Minh T và ông Nguyễn V thực hiện các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H.

*Bị đơn ông Hoàng Minh T do người đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Văn T trình bày:*

Vào tháng 3/1976, ông T được phân công nhận công tác tại Viện Thiết kế Công nghiệp H Việt Nam (*gọi tắt là Viện*). Khoảng tháng 5/1978, ông T được chuyển vào công tác tại Chi nhánh – Viện tại Thành phố Hồ Chí Minh, số 137 Ngô Gia Tự, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Do nơi làm việc nhỏ, chật hẹp, không thuận tiện cho hoạt động của Chi nhánh, nên Chi nhánh đã nhiều lần gửi hồ sơ xin Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp mới trụ sở tới địa điểm khác rộng rãi hơn.

Trong quá trình làm việc, ông T đã nhiều lần đi photo tài liệu ở bên ngoài, mỗi lần đi photo là phải mang theo giấy photo từ cơ quan. Một lần chủ tiệm photo đặt vấn đề muốn mua lại giấy photo thời đó là giấy đã tẩm thuốc in và chỉ sử dụng trong thời gian ấn định, nếu quá thời hạn sẽ không sử dụng được. Sau khi biết tiệm photo cần mua, ông T, ông V bàn với ông Nguyễn Như Toàn trưởng chi nhánh, ông Toàn giao cho ông T, ông V mang số giấy photo này đi bán, còn tìm đến các vỉa ve chai tìm mua về bán cho các tiệm photo và xin giấy photo từ các cơ quan khác, phần lớn giấy photo copy chủ yếu khai thác từ nguồn này. Tổng số tiền thu gom giấy photo của chi nhánh và phần lớn là thu gom từ bên ngoài bán được khoảng trên dưới 40.000 đồng thời bấy giờ.

Toàn bộ số tiền bán giấy photo này do ông T, ông V nộp lại cho trưởng chi nhánh để chi mua trang thiết bị phục vụ trong cơ quan. Số tiền còn lại khoảng 38.000 đồng, ông Toàn trưởng chi nhánh bàn với ông T, ông V đi tìm mua nhà rộng rãi hơn để tạm thời làm trụ sở chi nhánh công ty, đến khi được cấp trụ sở làm việc thì cơ sở này sẽ chuyển thành nhà ở tập thể cho ông T, ông V hoặc hoán đổi nơi ở khác tương đương. Ông T, ông V mua căn nhà số 37/76 Phát Diệm, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Yến. Ngày 24/11/1979, ông T, ông V, bà Trần Thị Yến được Sở quản lý nhà đất, Thành phố Hồ Chí Minh cấp phép mua bán nhà số 1819/GP-NĐ. Tại thời điểm mua nhà, toàn bộ số tiền mua nhà này là do ông T, ông V tạo lập nên, nên ông Toàn bảo ông T, ông V đứng tên quyền sở hữu căn nhà.

Như vậy, căn nhà này là ông Hoàng Minh T và ông Nguyễn V đã tạo lập nên từ thu gom nguồn giấy photo mới có tiền mua nhà do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H, mặc dù không

có đơn phản tố nhưng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và trả lại nhà 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1 cho ông Hoàng Minh T và ông Nguyễn V.

*Bị đơn ông Nguyễn V do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trường Sơn trình bày:* Thống nhất với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Minh T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1604/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 35; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 465, Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H.

1.1 Xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H.

1.2 Buộc ông Hoàng Minh T và ông Nguyễn V thực hiện các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H. Trong trường hợp ông Hoàng Minh T, ông Nguyễn V không thực hiện nghĩa vụ thì Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2020 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không xem xét phân chia cho bị đơn công sức đóng góp là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của ông V đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn không có quyền khởi kiện. Bởi tài sản nhà đất đang tranh chấp là của bị đơn đứng tên mua bán, nguồn tiền do bị đơn lấy từ giấy photocopy của Cơ quan, xin của Cơ quan khác và mua ở vừa ve chai, để mua nhà từ năm 1979; căn nhà này của Chi nhánh – Viện nhưng không có căn cứ thể hiện Công ty Cổ phần được kế thừa của Chi nhánh – Viện, nhà nước cũng không có quyết định giao nhà cho Công ty sở hữu nên giao nhà cho Công ty Cổ phần là không đúng; hơn nữa, Viện và Công ty là 2 đơn vị kinh tế khác nhau. Các Văn bản trong hồ

sơ có sự mâu thuẫn giữa kết luận của Bộ công nghiệp và Cơ quan Công an nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu này để xét xử là không đúng pháp luật, đề nghị hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, do nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần trình bày: Bị đơn cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện là không đúng pháp luật. Nguồn tiền mua nhà là từ việc bán giấy photocopy của Chi nhánh – Viện, do thay đổi cơ cấu tổ chức nên Bộ công nghiệp giải thể Viện, thành lập lại Công ty vào năm 1993; Chi nhánh – Viện sau này đổi thành Chi nhánh – Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh, vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà 37/76 Trần Đình Xu làm nơi làm việc. Nay nhà nước đã cổ phần hóa Công ty, tài sản này thuộc của Công ty Cổ phần, trong đó vốn của nhà nước chiếm 38%. Công ty đã cung cấp nhiều tài liệu thể hiện nhà đất trên là của Viện chuyển sang cho Công ty, chính bị đơn tại cấp sơ thẩm cũng đã thừa nhận tài sản này của Công ty. Do đó, Bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Minh T vắng mặt không có lý do mặc dù được tổng đạt hợp lệ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn V thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu hủy án sơ thẩm là vượt quá phạm vi kháng cáo. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập được, xác định tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần là đúng pháp luật, nên đề nghị bác đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đúng quy định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa, ông Trịnh Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Minh T vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Hoàng Minh T.

- Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn V thì thấy:

[1]. Căn cứ đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần thiết kế Công nghiệp H (gọi tắt là Công ty Cổ phần), Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản” là nhà đất, tại số 37/76 đường Trần

Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, là đúng quan hệ tranh chấp; có đương sự là người đang định cư tại nước ngoài nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, là đúng quy định tại khoản 3 Điều 35 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Theo tài liệu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ, Viện thiết kế Công nghiệp H (gọi tắt là Viện) được thành lập năm 1976, có Chi nhánh - Viện thiết kế Công nghiệp H tại Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt Chi nhánh - Viện). Sau đó, Bộ công nghiệp nặng đã có quyết định giải thể Viện và ban hành Quyết định số 370/QĐ/TCNSDT ngày 17/6/1993 về việc thành lập lại Công ty thiết kế Công nghiệp H (gọi tắt Công ty), có Chi nhánh - Công ty thiết kế Công nghiệp H (gọi tắt Chi nhánh - Công ty) tại Thành phố Hồ Chí Minh, được đóng và hoạt động tại số 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (BL: 38,40).

[3]. Theo tài liệu là Giấy mua bán nhà lập ngày 12/10/1979 thể hiện: Vợ chồng bà Trần Thị Yến và ông Võ Ngọc Thành bán căn nhà số 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn V, ông Hoàng Minh T (gọi tắt bị đơn) với giá 38.000 đồng; kèm theo Giấy mua bán nhà là Giấy nhận tiền của bà Yến lập ngày 28/11/1979 (BL: 52,54); Giấy phép mua bán nhà số 1819/GP-HĐ ngày 24/11/1979 của Sở quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cho phép ông (bà) Trần Thị Yến được bán căn nhà trên cho ông, bà: Nguyễn V và Hoàng Minh T (BL:54).

[4]. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng: Nguồn tiền 38.000 đồng mua căn nhà trên là do công sức của bị đơn bán giấy photo của Chi nhánh - Viện, xin tại các cơ quan khác và tìm mua tại các vựa ve chai. Tuy nhiên, đến nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung trình bày trên và cũng không xuất trình được chứng từ thể hiện nguồn tiền 38.000 đồng mua nhà là của bị đơn. Ngược lại, tại bản Tường trình ngày 22/12/1994, bị đơn ông Hoàng Minh T trình bày nguồn tiền để mua căn nhà số 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là do bán giấy photocopy của Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh, cá nhân cán bộ không bỏ tiền riêng để mua nhà (BL: 36,37).

[5]. Trong khi đó, Công ty Cổ phần đã cung cấp Biên bản xuất 38.000 đồng mua vật tư ngày 28/11/1979 của Chi nhánh - Viện, có chữ ký của ông Nguyễn Như Toàn (Giám đốc Chi nhánh), ông Nguyễn V và ông Hoàng Minh T (cán bộ Chi nhánh) (BL:168). Theo Báo cáo kết quả việc thanh lý giấy photocopy ngày 31/12/1979 của Chi nhánh - Viện (BL:166,167) thì toàn bộ số tiền mua nhà lấy từ việc thanh lý giấy photocopy của Chi nhánh - Viện, nên có cơ sở xác định số tiền thanh lý giấy photocopy là tài sản của Chi nhánh - Viện; tiền đóng thuế trước bạ, đóng thuế nhà đất hàng năm trước đây do Chi nhánh - Viện đóng và sau này do Chi nhánh - Công ty đóng; bản chính Giấy phép mua bán nhà, biên lai đóng thuế...do Chi nhánh - Viện và Chi nhánh - Công ty cất giữ; đồng thời Chi nhánh - Viện và Chi nhánh - Công ty đã quản lý, sử dụng căn nhà này làm trụ sở từ khi mua năm 1979 cho đến nay. Do đó, có đủ căn cứ xác

định nguồn tiền 38.000 đồng mua căn nhà số 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là của Chi nhánh - Viện, nhờ bị đơn là cán bộ của Chi nhánh - Viện đứng tên dùm.

[6]. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng xác nhận: Từ khi mua nhà bị đơn không ở, không quản lý, không tôn tạo, không sửa chữa nhà; hơn nữa, bị đơn là cán bộ công chức của Chi nhánh - Viện, sau này là Chi nhánh - Công ty, làm việc và hưởng lương theo quy định, bị đơn cũng không thuộc đối tượng được hưởng công sức mua, quản lý, đứng tên nhà dùm. Mặt khác, ngày 01/7/1999, trước khi nghỉ việc tại Chi nhánh - Công ty và chuyển công tác sang cơ quan mới, ông T đã viết Giấy cam đoan có nội dung: *“Sau khi đến công tác tại cơ quan mới, tôi vẫn có trách nhiệm cùng với chi nhánh và Công ty Thiết kế Công nghiệp H (cơ quan cũ) đến các cơ quan hữu quan tại TP.Hồ Chí Minh làm các thủ tục cần thiết để hoàn thành việc chuyển dịch quyền sở hữu ngôi nhà 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh (hiện đang là Trụ sở làm việc của Chi nhánh công ty Thiết kế Công nghiệp H) sang đứng tên chủ sở hữu là Công ty Thiết kế Công nghiệp H”*(BL: 31,32,33). Nay ông Nguyễn V cũng không còn làm việc tại Công ty, hiện đang định cư tại Australia. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn không được hưởng công sức mua và đứng tên nhà dùm cho Chi nhánh - Viện (sau này là Chi nhánh - Công ty) là có căn cứ.

[7]. Ngày 20/08/1998, Bộ công nghiệp đã có Công văn số 2837/CV-TCKT gửi UBND Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị xem xét, tạo điều kiện giúp đỡ cho Công ty hoàn thành các thủ tục đứng tên chủ sở hữu căn nhà 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty cũng đưa căn nhà trên vào danh mục tài sản cố định thuộc vốn ngân sách của Công ty (BL:21,22,23). Ngày 24/02/2006, thực hiện chủ trương cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước, Công ty đã chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H (gọi tắt Công ty Cổ phần); trong đó căn nhà 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cũng là một trong những tài sản được nhà nước cổ phần hóa cho Công ty Cổ phần. Nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày khi giải thể Viện để thành lập Công ty, không có việc bàn giao tài sản giữa Viện và Công ty, căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của Cơ quan chủ quản là Tổng Công ty hóa chất hoặc của Tổng Cục hóa chất thuộc Bộ công nghiệp là không phù hợp với Công văn số 294/CV-TCKT ngày 07/8/1998 của Tổng Công ty hóa chất và Công văn số 2873/CV-TCKT ngày 20/8/1998 của Bộ Công nghiệp gửi cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh xem xét để Công ty sớm hoàn thành đứng tên quyền sở hữu căn nhà trên (BL: 21,22). Do đó, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Công ty Cổ phần không có quyền khởi kiện, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[8]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài



liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không chấp nhận lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; bác đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn V, giữ nguyên bản án sơ thẩm; đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Hoàng Minh T.

Ông Nguyễn V và ông Hoàng Minh T thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

I. Căn cứ khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Minh T.

II. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của ông Nguyễn V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1604/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 169, khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H.

1.1 Xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H.

1.2 Buộc ông Hoàng Minh T và ông Nguyễn V thực hiện các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 37/76 Trần Đình Xu, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H. Trong trường hợp ông Hoàng Minh T, ông Nguyễn V không thực hiện nghĩa vụ thì Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H có quyền

liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn V, ông Hoàng Minh T được miễn.

Hoàn lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0023027 ngày 18/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

III. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn V, ông Hoàng Minh T được miễn.

IV. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP (6), HS (1).

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

**Đặng Văn Ý**