

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 34/2020/DS-PT
Ngày 26-6-2020
V/v tra chấp về kiện đòi tài sản là nhà
và quyền sử dụng đất

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Tuyền

- Các Thẩm phán: Ông Lê A S

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Hằng - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2019/TLPT-DS ngày 26/9/2019 về việc về kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5199/2019/QĐ-PT ngày 26/12/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2020/QĐ-PT ngày 19/6/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thiên S, sinh năm 1957; đăng ký nhân khẩu thường trú : Số nhà 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Số nhà 130 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Bích Thu, sinh năm 1959; đăng ký nhân khẩu thường trú: Số nhà 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Số nhà 130 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Thu ý Ninh, sinh năm 1982; đăng ký nhân khẩu thường trú: Số nhà 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Số nhà 130 phố LTK, phường LTK, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Cẩm Hà, sinh năm 1988; đăng ký nhân khẩu thường trú: Số nhà 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Số nhà 130 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị TN và chị Nguyễn Thị CH: Ông Nguyễn ThiênS, sinh năm 1957; đăng ký nhân khẩu thường trú: Số nhà 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Số nhà 130 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14-8-2015); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà Thu, chị N và chị H là: Ông Đồng Duyên T1 - Luật sư thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Duyên Hải thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải phòng; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thiên (Thiện) T2, sinh năm 1942; đăng ký nhân khẩu thường trú: Số nhà 12B/46 phố LT, phường LT, quận NQ, thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Số nhà 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thiên T2: Chị Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà 70 phố LT, phường LT, quận NQ, thành phố Hải Phòng - là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền lập ngày 05-5-2015); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thiên (Thiện) T2: Ông Đặng Văn C và ông Nguyễn T2 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Chính Pháp thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; ông C có mặt, ông Thành vắng mặt.

2. A Nguyễn Thiện L1, sinh năm 1969; đăng ký nhân khẩu thường trú: Số nhà 12B/46 phố LT, phường LT, quận NQ, thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Số nhà 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Chị Đào Thị Nhàn, sinh năm 1972; đăng ký nhân khẩu thường trú: Số nhà 12B/46 phố LT, phường LT, quận NQ, thành phố Hải Phòng; hiện trú tại: Số nhà 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Đào Thị N: A Nguyễn Thiện L1, sinh năm 1969; đăng ký nhân khẩu thường trú: Số nhà 12B/46 phố LT, phường LT, quận NQ, thành phố Hải Phòng hiện trú tại: Số nhà 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

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

1. Công ty TNHHMTV; trụ sở: Số 24 PBC, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tha Đ; trú tại: Số 32 ngõ 313 đường ĐN, phường CT, quận NQ, thành phố Hải Phòng; chức vụ: Cán bộ Phòng Quản lý nhà; là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 54/2018/QL&KDN ngày 13-12-2018); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thiên T2 (tên gọi khác là Nguyễn Thiện T2) - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án như sau:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03-11-2015 và được bổ sung bằng lời khai tại bản tự khai và tại phiên tòa , nguyên đơn (ông Nguyễn Thiên S, bà Nguyễn Thị Bích T cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn (ông Đồng Duyên Thọ) thống nhất trình bày:

Ngôi nhà số 53 phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng (sau đây gọi tắt là nhà số 53 LTK) có nguồn gốc là nhà thuộc sở hữu Nhà nước . Năm 2002, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (sau đây gọi tắt là Công ty Kinh doanh nhà) có ký hợp đồng cho thuê nhà với các thành viên trong hộ gia đình gồm có cụ Nguyễn Thiên Cự và các con cháu đang cùng chung sống với ông Cự là ông S, bà Thu, chị Hà, chị Ninh. Trong đó, cụ Cự là người đại diện cho bên thuê nhà ký hợp đồng. Tháng 01 năm 2007 cụ Cự mất. Sau đó, ông Nguyễn Thiên T2 có đề nghị gia đình ông S cho bố con ông T2 được ở nhờ tại nhà số 53 LTK để hương khói cho cụ Cự đến lúc sang cát (theo phong tục là khoảng 03 năm), đồng thời kết hợp kinh doanh bán hàng ăn sáng. Vì tình yêu thương gia đình ông S đã đồng ý cho ông T2 cùng vợ chồng con trai ông T2 ở lại căn nhà số 53 LTK đến khi sang cát cho cụ Cự xong thì trả lại nhà cho gia đình ông S sử dụng.

Tháng 8 năm 2008, Công ty Kinh doanh nhà yêu cầu gia đình ông S làm đơn thay người đại diện bên thuê ký hợp đồng cho thuê nhà vì người đại diện cũ là cụ Cự đã chết. Năm 2011, căn cứ vào nhu cầu thuê nhà, Công ty Kinh doanh nhà đã ký hợp đồng cho thuê nhà số 53 LTK cho gia đình ông S gồm ông S, bà Thu, chị Hà, chị Ninh. Trong đó, ông S là người đại diện bên thuê ký hợp đồng. Năm 2014, T2 hiện chính sách bán nhà ở thuộc quyền sở hữu của Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, gia đình ông S đã bỏ ra toàn bộ tiền để mua nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước từ Công ty Kinh doanh nhà theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước số: 31-2014/HĐMB ngày 23-5-2014. Ngày 02-6-2014, sau đó Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424397, sổ vào sổ cấp GCN: CH00026; địa chỉ: Số nhà 53 LTK cho gia đình ông Nguyễn Thiên S.

Năm 2011, sau khi sang cát cho cụ Cự xong, gia đình ông S có nhu cầu về ở nên đã nhiều lần yêu cầu ông T2 cùng vợ chồng A L1 dọn đồ đạc ra để trả lại nhà cho gia đình ông S sử dụng. Tuy nhiên, ông T2 và vợ chồng A L1 không đồng ý trả lại nhà cho gia đình ông S. Gia đình ông S có đơn đòi lại nhà gửi tới Ủy ban nhân dân phường QT, quận HB yêu cầu giải quyết. Ủy ban nhân dân phường QT đã tổ chức phiên hoà giải giữa các bên nhưng không thành vì ông T2 và vợ chồng A L1 chị Nhàn không đến tham gia.

Bởi vậy, gia đình ông S khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân quận HB giải quyết, buộc ông T2, A L1 và chị Nhàn phải trả lại nhà số 53 LTK cho gia đình ông.

Tại các bản tự khai biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày trình bày

Ngôi nhà số 53 LTK do cụ Cự thuê của Nhà nước, sử dụng từ năm 1955. Cụ Cự đứng tên chủ hợp đồng thuê nhà. Cụ Cự có 08 người con gồm: Ông Nguyễn Thiên (Thiện) T2, bà Nguyễn Thị Thành, ông Nguyễn Thiện Phúc (Đã chết), ông Nguyễn Thiện Thọ, ông Nguyễn Thiện Bình (Đã chết), ông Nguyễn Thiên S, bà Nguyễn Thị Kim và ông Nguyễn Thiện Hải. Từ năm 2004 đã có quyết định của thành phố đồng ý chuyển A lý nhà cho cụ Cự nhưng cụ Cự chưa T2 hiện việc mua lại ngôi nhà. Năm 2007, cụ Cự chết, không để lại di chúc. Do ông T2 là con trai trưởng nên sau đó đã cùng vợ chồng con trai ông T2 là A L1 và chị Nhàn chuyển về nhà số 53 LTK sinh sống đến nay. Tuy nhiên, vào năm 2015, ông T2 được ông S cho biết đã mua lại ngôi nhà nêu trên và làm sổ đỏ đứng tên gia đình ông S. Ông T2 không hiểu ông S bằng cách nào đó đã đổi hợp đồng sang tên ông S và vợ con ông S. Như vậy, việc chuyển tên hợp đồng, chuyển A lý nhà là trái pháp luật. Ông T2 có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424397, số vào sổ cấp GCN: CH00026; địa chỉ: Số nhà 53 LTK cho gia đình ông S. Đến nay, quan điểm của ông T2 là ông không đồng ý trả lại nhà cho gia đình ông S, trả lại nhà cho Nhà nước để ký lại hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật

Tại bản tự khai và tại phiên tòa, các đồng bị đơn là A Nguyễn Thiện L1 và chị Đào Thị Nhàn cùng có ý kiến như người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thiên (Thiện) T2 đã trình bày nêu trên.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Kinh doanh nhà trình bày:

Vào thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà vào năm 2002, Công ty Kinh doanh nhà có ký hợp đồng thuê nhà với cụ Cự, ông S, bà Thu, chị Ninh và chị Hà.

Ngày 13-9-2002 cụ C cùng ông S đại diện các thành viên trong hợp đồng thuê nhà đã nộp đơn đề nghị mua nhà thuộc quyền sở hữu nhà nước. Đến ngày 31-

12-2004, nhà số 53 Lý Thường Kiệt được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt giá bán tại Quyết định số 3703/QĐ-UBND về phê duyệt giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ.

Năm 2011, do chủ hợp đồng cũ là cụ C chết (năm 2007) nên Công ty Kinh doanh nhà đã ký lại hợp đồng thuê nhà số 403HĐ/11/HĐTNO ngày 30-12-2011 với gia đình ông S gồm ông S, bà Thu, chị Hà, chị Ninh. Trong đó, ông S là người đại diện bên thuê ký hợp đồng. Việc thuê nhà căn cứ vào việc các thành viên phải đang sinh sống tại đó, có đăng ký nhân khẩu thường trú và có nhu cầu thuê nhà. Khi đó gia đình ông T2 và vợ chồng A L1 không sinh sống tại nhà số 53 LTK nên không có tên trong hợp đồng thuê nhà.

T2 hiện quyết định phê duyệt giá bán nêu trên và chính sách bán th A lý nhà ở thuộc quyền sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, gia đình ông S đã nộp tiền mua nhà và ký Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số : 31-2014/HĐMB ngày 23-5-2014 (*Bên mua nhà bao gồm tất cả các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà số 403HĐ/11/HĐTNO ngày 30-12-2011*). Điều kiện để được mua nhà là căn cứ vào việc phải có tên trong hợp đồng thuê nhà, có nhu cầu mua và nộp tiền theo quy định.

Ngày 28-5-2014 Công ty Kinh doanh nhà đã hoàn tất hồ sơ chuyển Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng T2 hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho hộ gia đình ông S theo quy định.

Công ty Kinh doanh nhà khẳng định việc T2 hiện các hợp đồng thuê nhà nêu trên cũng như việc thA lý nhà cho gia đình ông S là hoàn toàn đúng đối tượng và trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định.

Đối với vụ án này, Công ty Kinh doanh nhà cho rằng các thành viên trong hợp đồng thuê nhà (đứng tên hay không) đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau, việc thuê nhà không làm phát sinh quyền sở hữu, định đoạt về tài sản; quyền sở hữu phát sinh theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 329/UBND-CNHB ngày 13-4-2017, Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng có ý kiến như sau : Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424397, số vào sổ cấp GCN: CH00026, ngày 02-6-2014; địa chỉ: Số nhà 53 LTK cho gia đình ông S là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật theo chính sách bán thA lý nhà ở thuộc quyền sở hữu của Nhà nước cho người đang thuê, phù hợp với Điều 10 của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở "*Người mua nhà sau khi trả hết tiền và hoàn tất thủ tục nộp lệ phí trước bạ thì được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*"; gia đình ông S đã bỏ ra toàn bộ tiền để mua th A lý căn nhà nêu trên từ Công ty Kinh

doA nhà theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số : 31-2014/HĐMB ngày 23-5-2014.

Như vậy, việc T2 hiện chính sách nêu trên cũng như việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho gia đình ông S là hoàn toàn đúng đối tượng và đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng đã:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 169, Điều 170, Điều 214, Điều 255, Điều 256 và khoản 1 Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 154 Luật Nhà ở; Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTV-QH12 ngày 27-01-2009.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thiên (Thiện) T2, A Nguyễn Thiên L1 và chị Đào Thị Nhàn phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất và ngôi nhà số 53 Phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng cho nguyên đơn ông Nguyễn Thiên S, bà Nguyễn Thị Bích Thu, chị Nguyễn Thị Thuý Ninh và chị Nguyễn Thị Cẩm Hà (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424397, sổ vào sổ cấp GCN : CH00026; địa chỉ: Số nhà 53 LTK đứng tên ông Nguyễn Thiên S, bà Nguyễn Thị Bích Thu, chị Nguyễn Thị Thuý Ninh và chị Nguyễn Thị Cẩm Hà).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 02/7/2019, ông Nguyễn Thiên T2 kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của TAND quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định tài sản đang tranh chấp không có thay đổi gì như tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm cho rằng:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng với lý do sau đây:

- Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Tại cấp sơ thẩm ông T2 đã có yêu cầu hủy giấy chứng nhận và hủy hợp đồng mua bán nhà: Đây là yêu

cầu phản tố bởi lẽ yêu cầu đối trừ với nghĩa vụ của ông S và liên quan đến việc giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố nên không triệu tập UBND quận Hồng Bàng tham gia tố tụng là không đúng.

- Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập thiếu người liên quan đến vụ án, người làm chứng: Có rất nhiều người sinh sống tại ngôi nhà: Các A em trong gia đình, cụ thể ông T1 rất nhiều lần muốn tham gia vụ án để làm sáng tỏ vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ triệu tập 2 người con gái của cụ C là chưa khách quan.

- Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ không đầy đủ: Không làm sáng tỏ nội dung vụ án, cụ thể tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Trước đó, ngôi nhà số 53 có 4 hộ sinh sống và thuê ngôi nhà ở đó (trong đó có ông T2, ông B1) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đánh giá việc thuê nhà từ năm 2002 là chưa đầy đủ.

- Tài liệu trong vụ án còn đã thể hiện: Ông T2 sinh ra lớn lên và ở ngôi nhà này, có ký hợp đồng thuê riêng một phần nhà. Có tài liệu thể hiện nội dung: Năm 2011 cụ C nhượng quyền thuê này của các con là ông B1, ông T2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm được làm rõ vấn đề này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

- Quyền mua nhà và thủ tục mua nhà theo Quyết định số 3703/QĐ-UB phê duyệt giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính Phủ trong đó có hộ cụ Nguyễn Thiên C, theo khoản 2 Điều 9 của nghị định 61 của Chính phủ thì thời hạn mua nhà là 10 năm kể từ thời điểm cụ C chết. Đối với phần quyền mua nhà của cụ C chưa được xem xét nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

- Chị Kim A và A L1 có ý kiến: Đồng ý với ý kiến của luật sư.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm cho rằng:

Đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm số 04 của TAND quận Hồng Bàng. Buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn căn nhà số 53.

Năm 2003, cụ C là người đại diện cho 5 người là chủ hợp đồng thuê nhà. Gia đình ông S là người trả tiền nhà. Tháng 8 năm 2008, gia đình công ty nhà yêu cầu thay đổi tên người thuê nhà vì cụ C đã chết. Lúc này, gia đình ông S được quyền thuê nhà và có nhu cầu sử dụng. Nội dung xác nhận của công an phường QT xác nhận: Thời điểm năm 1984 có 9 nhân khẩu, hiện tại có 5 nhân khẩu thường trú (ngày 17/4/2002). Chỉ có gia đình ông S mới có quyền mua lại nhà theo Điều 5 Nghị định số 61: Những người đang thuê và có nhu cầu thuê, không nhắc đến người đã chết. Gia đình ông S đã nộp tiền đầy đủ.

Như vậy, việc ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng cấp giấy chứng nhận là đúng. Gia đình ông T2 mượn ngôi nhà 53 để thờ cúng và bán hàng ăn sáng cho đến hết 3 năm, thỏa thuận này được thỏa thuận bằng miệng, A em chứng kiến.

Luật sư của bị đơn không cung cấp tài liệu thể hiện Công ty kinh doanh nhà ký hợp đồng với ông T2, ông B1. Bị đơn không có giấy tờ gì thể hiện việc thuê nhà, hộ khẩu không có ở số nhà 53. Do đó, công ty nhà cửa cho cụ C đứng tên đại diện để thuê ngôi nhà.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

TAND quận Hồng Bàng không thụ lý yêu cầu phản tố do bị đơn không T2 hiện theo Điều 202 BLTTDS.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm bởi lẽ sau: Việc ký hợp đồng thuê nhà và thA lý nhà là đúng quy định bởi lẽ: Khi cụ C chết thì gia đình ông S là người tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà, lúc này cụ C đã chết. Khi Công ty Nhà cửa T2 hiện việc hóa giá dựa trên căn cứ hợp đồng thuê nhà. Tại thời điểm hóa giá nhà nếu có thêm người vào hộ khẩu thì không phát sinh quyền, do đó thời điểm đó cụ C mất nên không phát sinh quyền.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán và Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình tiến hành tố tụng,

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã T2 hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70-73 BLTTDS.

- Quan điểm về việc giải quyết đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo

Về nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng nhà số 53 Lý Thường Kiệt: Là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng quản lý. Năm 1983, qua tổng điều tra về quỹ nhà của toàn thành phố thì nhà này có 4 hộ sử dụng, gồm: Hộ ông Nguyễn Thiên C, hộ ông Nguyễn Thiên T2, hộ ông Nguyễn Thiên B1, hộ ông Nguyễn Thiên S. Bốn hộ trên đều không có hợp đồng thuê nhà xuất trình với cán bộ điều tra nên tại bản kê khai nhà, phần diện tích của mỗi hộ sử dụng làm nhà ở đều ghi vào cột “Lấn chiếm chưa hợp đồng”. Tại văn bản số 122 ngày 10/11/1984 của Ban nghiên cứu xử lý nhà – Sở nhà đất và công trình đô thị đã xử lý phạt tiền và cho 04 hộ có tên trên được ký Hợp đồng thuê nhà nhưng không có hộ nào nộp phạt. Mặt khác, trên T2 tế ngôi nhà Số 53 Lý Thường Kiệt chỉ có 02 hộ sử dụng là ông Nguyễn Thiên C có 01 khẩu và hộ ông Nguyễn Thiên S có 04 khẩu xin được ký hợp đồng thuê nhà. Còn hộ ông Nguyễn Thiên T2 và Nguyễn Thiên B1 đã chuyển đi nơi khác. Năm 1988, ông Nguyễn Thiên T1 đi nước ngoài và định cư tại Canada cho đến nay.

Sau đó, Nhà nước có chính sách bán thA lý nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước, trong đó có nhà số 53 Lý Thường Kiệt. Ngày 13/9/2002, cụ C có đơn đề nghị được mua ở thuộc sở hữu Nhà nước. Ngày 31/12/2004 UBND thành phố Hải Phòng có Quyết định số 3703/QĐ-UB phê duyệt giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính Phủ trong đó có hộ cụ Nguyễn Thiên C; địa chỉ Số 53T1+2 Lý Thường Kiệt đang thuê hợp pháp được thA lý nhà ở. Tuy nhiên, kể từ lúc có đơn cho tới khi cụ chết là ngày 11/2/2007 thì cụ chưa T2 hiện việc mua lại nhà đất

trên. Căn cứ vào Điều 634 BLDS năm 2005: “di sản bao gồm tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong tài sản chung với người khác”. Tài sản bao gồm vật có T2, tiền, giấy tờ trị giá được bằng tiền và các quyền tài sản. Như vậy, cụ Nguyễn Thiên C đứng tên đại diện trong hợp đồng thuê nhà số 640HP ngày 18/7/2002 được coi là quyền tài sản.

Quyết định số 3703/QĐ-UB phê duyệt giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 ngày 31/12/2004. Đến ngày 23/5/2014 ông Nguyễn Thiên S là người đại diện cho bên thuê nhà (gồm ông Nguyễn Thiên S, bà Nguyễn Thị Bích T, chị Nguyễn Thị TN, chị Nguyễn Thị CH) theo Hợp đồng thuê nhà số 403 ngày 30/12/2011 đã T2 hiện thủ tục thA lý nhà và nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Do vậy, thời hạn thA toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đúng theo khoản 2 Điều 9 Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính Phủ (quy định không quá 10 năm). Tại Hợp đồng thA lý nhà, cũng căn cứ vào Quyết định số 3703/QĐ-UB đã xác định quyền mua thA lý tài sản của hộ ông S, không phải căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà số 403 ngày 30/12/2011 của ông S nên có căn cứ xác định quyền tài sản của cụ C với nhà đất trên.

Mặt khác, theo khoản 4 Điều 9 Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính Phủ quy định: “Nếu người mua nhà chết thì những người trong diện thừa kế được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất”. Do vậy, ông Nguyễn Thiên S là người đang sinh sống và có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số nhà 53 Lý Thường Kiệt và là người trong diện thừa kế tiếp tục T2 hiện việc thA lý nhà thuộc sở hữu nhà nước là đảm bảo đúng quy định. Điều này phù hợp với tinh thần án lệ số 31 được Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao thông qua ngày 05/02/2020 về quyền thuê nhà được xác định là tài sản.

Vì vậy, xác định cụ Nguyễn Thiên C có một phần di sản trong khối tài sản chung là ngôi nhà số 53 Lý Thường Kiệt nhưng bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: *Buộc bị đơn ông Nguyễn Thiên (Thiên) T2, A Nguyễn Thiên L1 và chị Đào Thị N phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất và ngôi nhà số 53 đường Lý Thường Kiệt, phường QT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cho nguyên đơn ông Nguyễn Thiên S, bà Nguyễn Thị Bích T, chị Nguyễn Thị TN và Nguyễn Thị CH và không đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.*

Đồng thời trong vụ án này có ông L1 đang cư trú ở nước ngoài nên vụ án không thuộc thẩm quyền của TAND quận Hồng Bàng.

Hơn nữa, ông Nguyễn Thiên T2 là người cao tuổi nên bản án sơ thẩm tuyên ông T2 phải chịu án phí sơ thẩm là sai sót.

Từ những căn cứ trên cho thấy, Bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Căn cứ Điều 310 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Đại diện VKS đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Thiên (Thiện) T2 .

- Căn cứ Điều 310 BLTTDS, hủy Bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng thành phố Hải Phòng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ pháp luật trA chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là trA chấp về kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Sau khi xét xử sơ thẩm, Bản án dân sự số 04/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 bị kháng cáo, theo Điều 285 vụ án thuộc thẩm quyền xét xử phúc thẩm của TAND thành phố Hải Phòng.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Đây là quan hệ trA chấp kiện đòi tài sản và các đương sự đều không có yêu cầu xem xét đến thời hiệu khởi kiện vụ án nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá như sau:

[3] Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất trA chấp: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa thể hiện: Nhà số 53 LTK có nguồn gốc là nhà thuộc sở hữu Nhà nước. Năm 2002, Công ty Kinh doanh nhà có ký hợp đồng cho thuê nhà với các thành viên trong hộ gia đình cụ Cự và các con, cháu đang cùng chung sống tại ngôi nhà trên là ông S, bà Thu, chị Hà, chị Ninh.

[4] Sau đó, Nhà nước có chính sách bán thA lý nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước, trong đó có nhà số 53 LTK. Cụ Cự đã có đơn đề nghị được mua nhà vào ngày 13-9-2002. Tuy nhiên, kể từ lúc có đơn đề nghị cho tới khi qua đời, cụ Cự chưa T2 hiện việc mua lại nhà đất nêu trên. Năm 2007, cụ Cự chết. Năm 2011, Công ty Kinh doanh nhà Hải Phòng đã ký hợp đồng cho thuê ngôi nhà số 53 LTK với gia đình ông S gồm: Ông S, bà Thu, chị Ninh và chị Hà.

[5] Năm 2014, T2 hiện chính sách bán thA lý nhà ở thuộc quyền sở hữu của Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, gia đình ông S đã bỏ ra toàn bộ tiền để mua thA lý căn nhà nêu trên từ Công ty Kinh doanh nhà theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số : 31-2014/HĐMB ngày 23-5-2014. Ngày 02-6-2014, Ủy ban nhân dân quận HB đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424397, số vào sổ cấp GCN : CH00026; địa chỉ: Số nhà 53 LTK đứng tên chủ sở hữu là gia đình ông S.

[6] Theo như Công ty Kinh doanh nhà xác nhận: Hợp đồng thuê nhà số 403/11/HĐTN ngày 30-12-2011 giữa Công ty Kinh doanh nhà và gia đình ông S là đúng quy định bởi lẽ: Tại thời điểm thuê nhà thì chỉ có các thành viên của gia đình ông S đang sinh sống, có hộ khẩu tại nhà 53 LTK và có nhu cầu thuê nhà. Tại thời điểm này, cụ C đã chết. Như vậy, Hợp đồng thuê nhà số 403/11/HĐTN ngày 30-12-2011 giữa Công ty Kinh doanh nhà và gia đình ông S phù hợp, đúng theo Điều 101 Luật Nhà ở năm 2005 nên hợp đồng thuê nhà nêu trên là hợp pháp.

[7] Đối với hợp đồng mua bán nhà ở số : 31/2014-HĐMB, ngày 23-5-2014 giữa Công ty Kinh doanh nhà và gia đình ông S, nhận thấy:

[8] Thời điểm cụ C chết (ngày 13/9/2002), nhà số 53 vẫn thuộc sở hữu của Nhà nước, cụ C và gia đình ông S đang sử dụng theo hợp đồng thuê, do đó nhà số 53 không phải di sản thừa kế của cụ C.

[9] Sau khi cụ C chết thì tại khoản 3 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2005 quy định: Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở: *“Bên thuê nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống”*. Đối chiếu với quy định trên, cụ C cùng gia đình ông S cùng chung sống tại nhà số 53, cụ C chỉ là người đại diện cho hộ gia đình T2 hiện việc ký kết hợp đồng thuê nhà ở số 53. Khi cụ C chết gia đình ông S vẫn chung sống cùng với cụ C, các con khác của cụ C không chung sống với cụ tại thời điểm này. Do đó, khi cụ C chết nếu không có ai chung sống cùng thì mặc nhiên hợp đồng thuê nhà giữa cụ C và Công ty Kinh doanh nhà chấm dứt. Tuy nhiên, gia đình ông S chung sống với cụ C nên gia đình ông S tiếp tục được thuê nhà.

[10] Tại khoản 4 Điều 9 Nghị định 61 CP ngày 05/7/1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở quy định về phương thức thanh toán tiền mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước như sau: *“Trong trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà chuyển đi nơi khác thì người đó được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Nếu người mua nhà chết thì những người thuộc diện thừa kế được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở”*.

[11] Đối chiếu với quy định trên, nhận thấy: Khi cụ C còn sống thì đã có đơn xin mua nhà số 53, tuy nhiên cụ C chưa thanh toán tiền mua nhà một phần hay toàn bộ nên đây không phải là quyền tài sản của cụ C (tức là các con của cụ C thuộc diện thừa kế được tiếp tục trả tiền mua nhà). Theo như lời khai của Công ty Kinh doanh nhà khẳng định: Các thành viên trong hợp đồng thuê nhà (đứng tên hay không) đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau, việc thuê nhà không làm phát sinh quyền sở hữu, định đoạt về tài sản. Do đó, khi cụ C chết thì quyền thuê nhà đối với cụ C chấm dứt chỉ còn quyền thuê nhà đối với gia đình ông S. Gia đình ông S tiếp

tục T2 hiện việc thuê nhà nên gia đình ông S được quyền mua nhà ở. Tại công văn số 329/UBND-CNHB ngày 13-4-2017, Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng đã khẳng định như sau: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424397, số vào sổ cấp GCN: CH00026, ngày 02-6-2014; địa chỉ: Số nhà 53 LTK cho gia đình ông S là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật theo chính sách bán nhà ở cho người thuê quyền sở hữu của Nhà nước cho người đang thuê, phù hợp với Điều 10 của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở "Người mua nhà sau khi trả hết tiền và hoàn tất thủ tục nộp lệ phí trước bạ thì được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

[12] Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá quyền thuê, mua nhà ở của cụ C đã chấm dứt khi cụ C chết nên gia đình ông S được quyền thuê nhà và T2 hiện việc mua bán nhà ở số 53 là đúng quy định của pháp luật.

[13] Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà nêu trên giữa Công ty Kinh doanh nhà và gia đình ông S được T2 hiện đúng đối tượng, đúng thẩm quyền theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ; Quyết định số 2883/QĐ-UB ngày 29-12-2006; Quyết định số 1017/QĐ-UB ngày 29-6-2010 và Quyết định số 3703/QĐ-UB ngày 31-12-2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt giá bán thuộc sở hữu nhà nước, bên mua đã nộp đủ tiền theo Hợp đồng theo Biên lai thu thuế trước bạ số 48858 ngày 23-5-2014. Do vậy, hợp đồng mua bán trên có giá trị pháp lý.

[14] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424397, số vào sổ cấp GCN: CH00026, ngày 02-6-2014 của Ủy ban nhân dân quận HB, thành phố Hải Phòng: Căn cứ vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới nhà đất ngày 16-5-2014; Tờ trình số 477 ngày 02-6-2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND quận Hồng Bàng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thủ tục cấp là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, phù hợp với Điều 97, Điều 98 Điều 99 và Điều 100 Luật Đất đai; Điều 10 của Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở. Như vậy, việc T2 hiện chính sách pháp luật nêu trên là hoàn toàn đúng với các trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định nên Giấy chứng nhận nêu trên có giá trị pháp lý.

[15] Về căn cứ xác định nguyên đơn có quyền sở hữu hợp pháp nhà số 53 LTK: Căn cứ nguyên đơn có quyền sở hữu hợp pháp nhà số 53 LTK được xác lập trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đứng tên hộ gia đình ông S theo Điều 164 và Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[16] Năm 2007, ông T2 và ông S có thỏa thuận để gia đình ông T2 được ở nhờ tại nhà số 53 LTK để hương khói cho cụ Cự đến lúc "sang cát" thì trả lại nhà cho gia đình ông S. Hội đồng xét xử thấy rằng đây là hợp đồng dân sự về việc cho ở nhờ, được giao kết bằng lời nói theo khoản 1 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005. Như vậy đến thời điểm cụ C "sang cát" (năm 2011) thì thời hạn cho ở nhờ đã hết nên thuộc trường hợp chấm dứt Hợp đồng cho ở nhờ theo khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 154 Luật Nhà ở.

[17] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Do hộ gia đình ông S có quyền sở hữu hợp pháp được pháp luật công nhận và bảo vệ, có quyền đòi lại tài sản bị người khác chiếm hữu; có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật phải trả lại tài sản theo khoản 1, 2 Điều 169 và Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

[18] Bị đơn không chấp nhận yêu cầu trả lại nhà cho nguyên đơn nhưng không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh rằng bị đơn là đồng chủ sở hữu và có quyền sử dụng hợp pháp nhà số 53 Lý Thường Kiệt. Việc bị đơn cho rằng nhà số 53 LTK là tài sản thừa kế của cụ C để lại là không thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 5 Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; việc thuê nhà của cụ C trước khi chết không làm phát sinh quyền sở hữu, định đoạt về tài sản như trên đã phân tích. Ngoài ra bị đơn còn yêu cầu trả lại nhà số 53 Lý Thường Kiệt cho Nhà nước để làm thủ tục thuê lại là không có căn cứ T2 tế và căn cứ pháp lý để được chấp nhận.

[19] Về yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của cụ Cự trong một số tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp cho Tòa án: Xét thấy cụ Cự đã c hết, không thể lấy mẫu chữ ký chính thức, các tài liệu mà bị đơn cung cấp để làm mẫu giám định đều là bản photocopy; tòa án đã ra thông báo yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 06/2018 ngày 29-3-2018 nhưng bị đơn không cung cấp được bản gốc các tài liệu cần giám định nên không thể tiến hành việc trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của cụ Cự theo khoản 2 Điều 11 Luật Giám định Tư pháp năm 2012 của Quốc Hội.

[20] Việc bị đơn yêu cầu xem xét hủy hợp đồng mua bán nhà, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vì lý do việc thuê và mua nhà không đúng đối tượng, không đúng thủ tục pháp luật, giấy tờ giả mạo. Như đã phân tích ở trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho gia đình ông S là hoàn toàn đúng với các trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để hủy các văn bản nêu trên và không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[21] Việc bị đơn trình bày trong quá trình sử dụng nhà số 53 LTK, cụ Cự và gia đình ông T2 đã sửa chữa một số hạng mục nhỏ, không đáng kể. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa, các bên cũng đều xác nhận có sửa chữa để ổn định trong quá trình sử dụng nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[22] Về yêu cầu Cơ quan Cảnh sát điều tra xác minh, điều tra vụ việc ông S có hành vi đưa hối lộ, làm giả con dấu tài liệu của Cơ quan tổ chức trong quá trình làm thủ tục thuê và mua nhà số 53 Lý Thường Kiệt: Cơ quan Công an đã giải quyết tin báo tố giác tội phạm theo quy định tại các điều 143, 144, 145, 146 và 147 của Bộ luật Tố tụng hình sự. Nay đã hết thời hạn điều tra và cũng đã trả lời bị đơn. Do đó, tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục Tố tụng Dân sự.

[23] Đối với ông Nguyễn Thiện Thọ; hiện cư trú tại: Số 37 Muret cres, Maple, Ontario L6A 4S4, Canada; là 01 trong 08 người con của ông Cự. Tại đơn đề nghị đề ngày 20-9-2016, ông Thọ cho rằng ông là đồng sở hữu đối với nhà đất tại địa chỉ: Số nhà 53 LTK và đề nghị Tòa án triệu tập ông tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy bản thân ông Thọ đã sống tại Canada từ năm 1989 và đã được nhập quốc tịch Canada từ năm 1996. Ông T1 không có tên trong hợp các đồng thuê nhà và các giấy tờ liên quan khác đến ngôi nhà; nhà số 53 LTK không phải tài sản mà ông T1 là đồng sở hữu cũng như không thuộc sở hữu của bố mẹ ông Thọ để chia di sản thừa kế. Như vậy, ông Thọ không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tới nhà số 53 LTK. Mặt khác, theo yêu cầu của nguyên đơn đây là vụ án trA chấp về kiện đòi tài sản, không phải là chia di sản thừa kế. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Thọ vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[24] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận lời đề nghị Kiểm sát viên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thiện T2.

[25] Các quyết định khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[26] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thiện T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 169, Điều 170, Điều 214, Điều 255, Điều 256 và khoản 1 Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 154 Luật Nhà ở; Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTV-QH12 ngày 27-01-2009.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thiên (Thiện) T2, A Nguyễn Thiện L1 và chị Đào Thị Nhân phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất và ngôi nhà số 53 Phố LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng cho nguyên đơn ông Nguyễn Thiên S, bà Nguyễn Thị Bích Thu, chị Nguyễn Thị Thuỳ Ninh và chị Nguyễn Thị Cẩm Hà (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424397, số vào sổ cấp GCN : CH00026; địa chỉ: Số nhà 53 LTK đứng tên ông Nguyễn Thiên S, bà Nguyễn Thị Bích Thu, chị Nguyễn Thị Thuỳ Ninh và chị Nguyễn Thị Cẩm Hà).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại ông Nguyễn Thiên S, bà Nguyễn Thị Bích Thu, chị Nguyễn Thị Thuỳ Ninh và chị Nguyễn Thị Cẩm Hà số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0009464 ngày 24-11-2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Ông Nguyễn Thiên(Thiện) T2, A Nguyễn ThiệnL1 và chị Đào Thị Nhân mỗi người phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng)

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thiện T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng ông T2 đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0008295 ngày 23 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Như vậy, ông T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

- Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều

6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được T2 hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Xuân Tuyến