

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 53/2022/DS-PT
Ngày: 16 - 3 - 2022
“V/v tranh chấp đòi lại nhà ở”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chê Linh

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi lại nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DSST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 187/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty N.

Trụ sở: Phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân V, Trưởng phòng kinh doanh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2020).

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn T; cư trú tại phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ hiện nay: Phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hùng Đ; cư trú tại phường N, quận T, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/10/2020).

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M; cư trú tại phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ hiện nay: khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Đỗ Thanh H; cư trú tại phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ hiện nay: khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Trần Thị Mỹ H1; cư trú tại phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ hiện nay: khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Đỗ Thị Ngọc H2; cư trú tại phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ hiện nay: khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Đỗ Thanh H3; cư trú tại phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ hiện nay: khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Hùng Đ; cư trú tại phường N, quận T, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2021).

- Người kháng cáo: Ông Đỗ Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Theo Quyết định số 7437/QĐ-UB ngày 26/12/2003 hộ ông Đỗ Văn T có diện tích đất 10.180m² (2L+LNK) bị thu hồi để xây dựng Khu tái định cư bờ kè Xóm Chài và Khu dân cư Hưng Phú 1. Vào ngày cưỡng chế, Hội đồng BTTH-GPMB quận Cái Răng và Trưởng đoàn cưỡng chế có vận động ông giao đất và chủ hộ có làm “Bản cam kết” không khiếu nại, tự nguyện giao đất cho Công ty N, nay là Công ty N. Tại biên bản bàn giao đất cho Công ty kinh doanh nhà ngày 25/10/2007 (tự nguyện giao), ông Đỗ Văn T đã tự nguyện giao đất và yêu cầu Công ty N giải quyết bồi hoàn số tiền: 3.240.406.200 đồng (Ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn hai trăm đồng) và mua 03 nền nhà 31A8, 33A8, 35A8 với giá 1.285.000 đ/m².

Theo biên bản thỏa thuận ngày 10/7/2008 tại Văn phòng Công ty N ông T chấp nhận mua 03 nền nhà 31A8, 33A8, 35A8 với giá 1.285.000đ/m² và đề xuất mua thêm căn nhà 153B2 tại Khu tái định cư Hưng Phú với giá của Công ty được phê duyệt, Phòng GPMB ghi nhận chờ xin ý kiến Giám đốc Công ty xem xét. Vì vậy, đối với căn này Công ty không có bất kỳ cam kết bán và giá cụ thể do chưa tính được giá tái định cư tại vị trí này là bao nhiêu tiền.

Ngày 23/9/2019, Công ty thống nhất bán 10 căn hộ tại Khu tái định cư phường Hưng Phú, trong đó căn hộ của ông T với giá 1.250.000.000 đồng/căn (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) và có Thông báo số 557/VC-CTY ngày 23/9/2019 cho hộ ông T. Đã có 09 hộ thống nhất mua theo giá do Công ty đề xuất, chỉ có hộ ông T không thống nhất mua theo giá này. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn T phải giao trả lại căn nhà có địa chỉ tại phường H, quận R, thành phố Cần Thơ cho Công ty N.

Theo bản khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Ông có diện tích đất 10.180 m² (2L+LNK) bị thu hồi để xây dựng Khu tái định cư bờ kè Xóm Chài và Khu dân cư Hưng Phú 1 theo Quyết định số 7437/QĐ-UB ngày 26/12/2003. Vào ngày cưỡng chế, Hội đồng BTTH-GPMB quận Cái Răng và Trưởng đoàn cưỡng chế có vận động ông giao đất để thực hiện dự án tái định cư bờ kè Xóm Chài. Ông đồng ý tháo dỡ giao đất ngay trong ngày cưỡng chế và Công ty Phát triển nhà đã bố trí cho gia đình vào ở căn nhà khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ. Theo biên bản họp ngày 23/9/2005 và phương án bồi thường giải tỏa bổ sung của gày 04/4/2005 đã thỏa thuận bán căn nhà khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ cho ông với giá 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Nay công ty lại bán với giá 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) ông không có khả năng mua vì gia đình có 06 nhân khẩu, vợ chồng ông tuổi già sức yếu, không có mức thu nhập ổn định, hoàn cảnh gia đình còn khó khăn. Nay bị đơn không chấp nhận yêu cầu trả lại nhà cho nguyên đơn, mà yêu cầu được mua với giá 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Nếu không được thì yêu cầu Công ty phải cấp nền tái định cư khác và cho phép ông lưu cư 6 tháng để xây dựng nhà mới trên nền được cấp mới.

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị M, Đỗ Thanh H, Trần Thị Mỹ H1, Đỗ Thị Ngọc H2, Đỗ Thanh H3 thống nhất trình bày: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang cư ngụ tại căn nhà số khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ, yêu cầu cho bị đơn được mua căn nhà với giá 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) để ổn định cuộc sống (BL 97-101).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021, Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty N. Buộc ông Đỗ Văn T và những người trong hộ gồm Nguyễn Thị M, Đỗ Thanh H, Trần Thị Mỹ H1, Đỗ Thị Ngọc H2 và Đỗ Thanh H3 phải giao trả căn nhà khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT12868 (CU 228843) ngày 06/4/2020 cho Công ty N. Thời gian lưu cư cho ông Đỗ Văn T và những người trong hộ gồm Nguyễn Thị M, Đỗ Thanh H, Trần Thị Mỹ H1, Đỗ Thị Ngọc H2 và Đỗ Thanh H3 là 03 (ba) tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về chi phí thẩm định, định giá: bị đơn Đỗ Văn T phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Nguyên đơn Công ty N đã tạm ứng theo phiếu thu số 66 ngày 27/10/2020 và Phiếu thu số 81 ngày 30/12/2020 nên bị đơn Đỗ Văn T có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn Công ty N số tiền này trong giai đoạn thi hành án.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Đỗ Văn T phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Nguyên đơn Công ty N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 006258 ngày 30/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 05 tháng 4 năm 2021, ông Đỗ Văn T cho rằng bản án sơ thẩm đã tuyên là không khách quan, toàn diện. Bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ổn định căn nhà tái định cư cho bị đơn, bị đơn hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo và đề nghị xem xét thêm các yêu cầu bổ sung trong đơn đề nghị 06/02/2022 (gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm). Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng theo các văn bản được ban hành trong quá trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì căn nhà đang tranh chấp không được phê duyệt cho bị đơn. Do vậy, bị đơn yêu cầu được mua căn nhà trên với giá thỏa thuận ban đầu là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp đòi lại nhà ở. Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn là chủ sở hữu tài sản và được cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với nhà và đất khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tài sản. Bị đơn cho rằng do bị thu hồi đất khi nhà nước thực hiện dự án Bờ kè Xóm Chài nên bị đơn được quyền mua tái định cư. Do vậy, để giải quyết tranh chấp cần xác định quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và xem xét chính sách tái định cư của dự án khu tái định cư Bờ kè Xóm Chài nêu trên.

[3] Khi nhà nước thu hồi 10.180,2m² đất của bị đơn thì bị đơn được bồi thường quyền sử dụng đất, tài sản trên đất là 3.240.406.200 đồng (Bút lục 45) và được quyền mua 03 nền tái định cư tương ứng là 31A8, 33A8 và 35A8. Riêng về tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ, qua xem xét các tài liệu liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án cho thấy, nhà đất này

không nằm trong chính sách được duyệt về quyền mua tái định cư của bị đơn. Điều này phù hợp với nội dung văn bản số 3620/UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân quận Cái Răng phúc đáp đến Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Do đó, quan điểm của bị đơn cho rằng nhà và đất này thuộc quyền mua tái định cư là không có cơ sở.

[4] Nhà và đất tại khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT12868 ngày 06/4/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp. Theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai, Điều 10 Luật nhà ở và Điều 166 của Bộ luật dân sự thì nguyên đơn có quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu. Trong đó, nguyên đơn có quyền yêu cầu người khác phải trả lại tài sản. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[5] Từ các nhận định nêu trên cho thấy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa là đúng pháp luật.

[6] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố và đề nghị triệu tập bổ sung người tham gia tố tụng (Đơn đề ngày 06/02/2022) với nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, yêu cầu triệu tập các ông bà nguyên là Giám đốc, Trưởng phòng giải phóng mặt bằng của công ty, nguyên là Giám đốc Sở tài nguyên môi trường để làm rõ việc ban hành các văn bản trái pháp luật cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng, giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn không còn quyền phản tố (Khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự). Việc ban hành các văn bản, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bị đơn đề cập là thuộc thẩm quyền của cơ quan, tổ chức chứ không phải là cá nhân của những người đó nên không cần thiết triệu tập như đề nghị của bị đơn. Do vậy, các yêu cầu này của bị đơn không được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Điều này cũng tương tự như án phí dân sự sơ thẩm nên có điều chỉnh về án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao trả căn nhà khu vực 8, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 228843 (Số vào sổ CT12868) ngày 06/4/2020 cho Công ty N (Hiện trạng căn nhà theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/11/2020 và chứng thư thẩm định giá số 021220/CT-SP ngày 04/12/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Đào tạo S).

Thời gian lưu cư cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là 03 (ba) tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn được miễn án phí.

- Nguyên đơn Công ty cổ phần phát triển nhà Cần Thơ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 006258 ngày 30/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Cái Răng;
- THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh