

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÒA BÌNH
TỈNH HÒA BÌNH

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

Số: 06/2025/DS-ST
Ngày: 23/01/2025
"Kiện đòi lại nhà cho ở tạm,
ở nhờ".

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thanh Nhiên

Bà Phạm Thị Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Quách Thị Thủy – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hòa Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 23/01/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 150/2023/TLST- DS ngày 07/12/2023 về "Kiện đòi lại nhà cho ở tạm, ở nhờ"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2024/QĐXXST- DS ngày 05/11/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần M2. Địa chỉ trụ sở: Số A, tổ D, Phường Đ, Thành phố H, Tỉnh Hòa Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trần H – Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Nguyễn Anh T. Địa chỉ: Số A, đường P, tổ D, Phường Đ, Thành phố H, Tỉnh Hòa Bình. Có mặt

+ Bà Nguyễn Thị Hương G. Địa chỉ: Tầng B, Tòa I, B, Đ, phường L, Q. Đ, TP Hà Nội. Có mặt

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần M2: Ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thị Băng G1 đều thuộc Công ty L7 thuộc Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ: Tầng B Tòa nhà I, số B Đ, L, Đ, TP Hà Nội. Có mặt

- Đồng bị đơn:

1. Bà Đinh Thị B, số căn hộ: 102, sinh năm: 1980, CCCD số: 017180009654 do Cục C2 về TTXH cấp ngày 16/8/2021, HKTT tại: Tổ G, phường P, TP H, Hòa Bình; Có mặt
2. Bà Nguyễn Thị L1, số C (102A), sinh năm: 1973, CCCD số: 035173003847 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 04/04/2021, HKTT tại: Tổ C, phường T, TP H, Hòa Bình. Có mặt
3. Bà Bùi Thị Ngọc P, số C, sinh năm: 1979, CCCD số: 017179008658 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: Tổ E, phường T, TP H, Hòa Bình. Người được ủy quyền ông Trịnh Văn T1, có mặt
4. Bà Đặng Thanh H1, số C, sinh năm: 1972, CCCD số: 001172024075 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 28/03/2021, HKTT tại: Tổ C, phường T, TP H, Hòa Bình. Người được ủy quyền ông Nguyễn Văn Đ, có mặt
5. Bà Trương Thị N, số C, sinh năm: 1959, CCCD số: 040159002049 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 09/04/2021, HKTT tại: Tổ C, phường T, TP H, Hòa Bình. có mặt
6. Bà Đinh Thị H2, số C, sinh năm: 1965, CCCD số: 001165020828 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 09/04/2021, HKTT tại: Tổ C, phường T, TP H, Hòa Bình.
7. Bà Nguyễn Thị Thanh L2, số C, sinh năm: 1972, CCCD số: 001172035588 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: Tổ A, H, TP H, Hòa Bình. có mặt
8. Bà Lương Thị T2, số C, sinh năm: 1968, CCCD số: 001168021711 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 01/11/2022, HKTT tại: Tổ C, T, TP H, Hòa Bình. Người được ủy quyền ông Nguyễn Văn T3, có mặt
9. Bà Trương Thị N1, số C, sinh năm: 1976, CCCD số: 017176009318 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 06/09/2022, HKTT tại: Tổ A, T, TP H, Hòa Bình.
10. Bà Trần Thị T4, số căn hộ 114 (107B), sinh năm: 1975, CCCD số: 001175041254 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: Tổ A, T, TP H, Hòa Bình. Người được ủy quyền ông Đinh Hồng D, có mặt
11. Bà Nguyễn Thị H3, số C, sinh năm: 1983, CCCD số: 017183008844 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: X. M, Hòa Bình, TP H, Hòa Bình.
12. Bà Vũ Thị H4, số C, sinh năm: 1979, CCCD số: 030179015994 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: Tổ E, T, TP H, Hòa Bình; có mặt

13. Bà Cán Thị H5, số C(203A), sinh năm: 1975, CCCD số: 001175037634 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: B, M, TP H, Hòa Bình; có mặt

14. Bà Lê Thị T5, số C, sinh năm: 1972, CCCD số: 019172007195 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 17/12/2021, HKTT tại: Tổ F, T, TP H, Hòa Bình;

15. Bà Lê Thị P1, số C, sinh năm: 1969, CCCD số: 017169003143 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 17/12/2021, HKTT tại: Tổ F, T, TP H, Hòa Bình; có mặt

16. Ông Quách Công Đ1, số C, sinh năm: 1974, CCCD số: 017074006914 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/10/2022, HKTT tại: X, H, TP H, Hòa Bình; có mặt

17. Bạch Kim H6, số C, sinh năm: 1978, CCCD số: 017178011405 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: Nai B, M, TP H, Hòa Bình;

18. Bà Bùi Thị L3, số C, sinh năm: 1972, CCCD số: 017172007707 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 08/12/2022, HKTT tại: Ao H, Y, Y, Hòa Bình. có mặt

19. Bà Lê Thị Lan P2, số C, sinh năm: 1973, CCCD số: 001173021108 do Cục C2 về TTXH cấp, HKTT tại: P, V, Ú, Hà Nội.

20. Bà Nguyễn Thị V, số C, sinh năm: 1968, CCCD số: 017168003267 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 07/11/2022, HKTT tại: Tổ A, H, TP H, Hòa Bình. có mặt

21. Bà Nguyễn Thị H7, số C, sinh năm: 1985, CCCD số: 017185009935 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 11/08/2021, HKTT tại: Xóm N, V, Đ, Hòa Bình. có mặt

22. Bà Nguyễn Thị T6, số C, sinh năm: 1962, CCCD số: 036162025081 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 17/12/2021, HKTT tại: Tổ C, T, TP H, Hòa Bình; có mặt

23. Ông Bùi Văn T7, số C, sinh năm: 1972, CCCD số: 017072000491 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 04/04/2021, HKTT tại: Tổ C, T, TP H, Hòa Bình. có mặt

24. Ông Trần Anh Q, số C, sinh năm: 1985, CCCD số: 017085004841 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 18/10/2022, HKTT tại: N, X, L, Hòa Bình. có mặt

25. Bà Phạm Thị Thanh H8, số C(402A), sinh năm: 1970, CCCD số: 019170000610 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 09/04/2021, HKTT tại: Tổ C, T, TP H, Hòa Bình. có mặt

26. Bà Bùi Thị C, số C, sinh năm: 1982, CCCD số: 017182006563 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: Tổ C, T, TP H, Hòa Bình. có mặt

27. Bà Trần Thị L4, số C, sinh năm: 1976, CCCD số: 017176001334 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 13/04/2021, HKTT tại: TK L, TT Đ, Đ, Hòa Bình.

28. Ông Vũ Huy N2, số C, sinh năm: 1976, CCCD số: 015076005940 do Cục C2 về TTXH cấp, HKTT tại: TDP1, TT T, Y, Yên Bái. có mặt

29. Bà Nguyễn Thị H9, số C, sinh năm: 1982, CCCD số: 034182023912 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 04/12/2021, HKTT tại: P, K, V, Nam Định. có mặt

30. Bà Hà Thị U, số C, sinh năm: 1987, CCCD số: 017187029682 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 17/12/2021, HKTT tại: Xóm P, C, M, Hòa Bình. có mặt

31. Bà Nguyễn Thị L5, số C, sinh năm: 1962, CCCD số: 001162026568 do Cục C2 về TTXH cấp, HKTT tại: A, T, T, Hà Nội. có mặt

32. Bà Quách Thị M, số C, sinh năm: 1982, CCCD số: 017182011790 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 21/09/2022, HKTT tại: Tổ F, Đ, TP H, Hòa Bình.

33. Bà Nguyễn Thị X, số C, sinh năm: 1986, CCCD số: 017186001556 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 03/04/2021, HKTT tại: Xóm M, T, TP H, Hòa Bình. có mặt

34. Bà Trần Thị D1 (Hò Văn S), số căn hộ: Nhà C, sinh năm: 1985, CCCD số: 001185041572 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 14/04/2023, HKTT tại: Xóm V, K, K, Hòa Bình.

35. Bà Phạm Thị T8, số căn hộ: Nhà C, sinh năm: 1979, CCCD số: 017179004122 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 11/08/2021, HKTT tại: Tổ C, T, TP H, Hòa Bình.

36. Bà Bùi Thị H10, số căn hộ: 203, sinh năm: 1976, CCCD số: 038176021636 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 20/08/2021, HKTT tại: P. N, T, TP H, Hòa Bình. có mặt

37. Bà Đỗ Thị N3, số căn hộ: 204 (124), sinh năm: 1979, CCCD số: 017179002282 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 13/06/2022, HKTT tại: T, T, TP H, Hòa Bình. có mặt

38. Bà Vương Thị Y, số căn hộ: 302, sinh năm: 1970, CCCD số: 015170006148 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: Tổ B, T, TP H, Hòa Bình. có mặt

39. Bà Cao Ánh T9, số căn hộ: 304, sinh năm: 1978, CCCD số: 001178041288 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: Tổ C, T, TP H, Hòa Bình. có mặt

40. Ông Bùi Văn T10, số căn hộ: 404, sinh năm: 1971, CCCD số: 017071005495 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021, HKTT tại: Tổ C, T, TP H, Hòa Bình. có mặt

41. Bà Lê Thị Thúy L6, số căn hộ: 202 (222), sinh năm: 1977, CCCD số: 001177009590 do Cục C2 về TTXH cấp, HKTT tại: T, T, T, Hà Nội. có mặt

42. Bà Lê Thị Thanh N4, số căn hộ: 202, sinh năm: 1990, CCCD số: 044190011477 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 18/10/2022, HKTT tại: N, X, L, Hòa Bình. có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện (đề ngày 03/8/2022) và bản tự khai nguyên đơn Công ty M2 trình bày:

Năm 1998, Nguyên đơn là Công ty M2 (*tiền thân là Công ty M2*) được giao quyền quản lý và sử dụng nhà ở tập thể A8, A9 và nhà 2 tầng đội xe cũ, có địa chỉ tại phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Mục đích giao nhà: Để bố trí nhà ở sử dụng tạm thời cho cán bộ, công nhân của Công ty M2 20 và các đơn vị liên quan trong quá trình làm việc tại khu vực Hòa Bình. Theo Quyết định số 97 TCT/VP ngày 01/7/1998 của Tổng Công ty S1 (*tên cũ là Tổng Công ty S1*) nêu rõ việc giao nhà cho cán bộ, công nhân: “*Không được giao quyền quản lý và sử dụng lâu dài theo Quyết định 853/TCT ngày 28/3/1995 của Thủ tướng Chính phủ*”.

Từ năm 1998, Công ty M2 đã ban hành một số quyết định về việc giao quyền tạm thời quản lý và sử dụng các căn hộ thuộc hai dãy nhà A8 và A9 nêu trên cho Bị đơn - là các cán bộ công nhân viên của Công ty M2, để tạo điều kiện cho họ được yên tâm công tác.

Về mặt pháp lý, hai dãy nhà ở tập thể A8, A9 đều nằm trên diện tích đất do Công ty M2 sở hữu quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA668342, ngày 31/3/2011; số vào sổ cấp GCN CT00145 đối với diện tích đất 22.050,6 m² (*Bằng chữ: Hai mươi hai nghìn không trăm năm mươi sáu mét vuông*) tại Tổ B (nay là tổ C), phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình và được Công ty M2 sử dụng, quản lý, chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật.

Năm 2020, để phục vụ việc bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) thực hiện Dự án Nhà ở thương mại (S) tại phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình, là Dự án Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng (*diện tích đất thu hồi bao gồm toàn bộ nhà, xưởng đang hoạt động của Công ty M2 và khu đất của hai dãy nhà tập thể A8, A9 đã xuống cấp*), Công ty M2 đã thông báo cho tất cả các cá nhân, hộ gia đình đang sinh sống và làm việc tại hai dãy nhà A8, A9, trong đó có các bị đơn, có trách nhiệm di dời và trả lại căn hộ cho Công ty M2, phục vụ công tác đền bù, hỗ trợ, di dời khi nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật. Mặt khác, do nhà A8, A9 được xây dựng từ nhiều năm về trước, đang xuống cấp nghiêm trọng, theo kết quả kiểm định xác định nhà A8, A9 có tình trạng

kỹ thuật là nhà nguy hiểm “Mức 3”. UBND tỉnh H và các cơ quan nhà nước có liên quan đã chỉ đạo sát sao và giao nhiệm vụ cho Công ty M2 yêu cầu các bị đơn và các hộ dân di dời khỏi nhà A8, A9. Công ty M2 đã nhiều lần yêu cầu, vận động, thuyết phục nhưng các bị đơn không hoàn trả nhà cho Công ty M2.

Ngày 17/10/2022, Công ty buộc phải ban hành quyết định thu hồi lại các căn hộ mà Công ty đã giao tạm thời quản lý và sử dụng cho Bị đơn, yêu cầu Bị đơn bàn giao lại căn hộ và khẩn trương di dời khỏi nhà A8 để đảm bảo an toàn cho người và tài sản. Tuy nhiên đến nay các bị đơn vẫn không thực hiện di dời và trả lại căn hộ cho Công ty.

Việc Bị đơn cố tình không trả lại tài sản là các căn hộ nhà A8, A9, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của Nguyên đơn, đồng thời có nguy cơ gây mất an toàn đến tính mạng cho chính Bị đơn và mất an toàn của khu vực do nhà A8, A9 có tình trạng kỹ thuật là nhà nguy hiểm “Mức 3”.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án:

1. Buộc Bị đơn trả lại cho Nguyên đơn các căn hộ nhà tập thể A8, A, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

2. Buộc Bị đơn di dời toàn bộ con người, tài sản của Bị đơn ra khỏi các căn hộ nhà A8, A9. Trường hợp Bị đơn không di dời, Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án, cơ quan nhà nước thực hiện việc cưỡng chế di dời theo quy định và không chịu bất kỳ mất mát, thiệt hại nào phát sinh.

3. Buộc Bị đơn bồi thường cho Nguyên đơn thiệt hại do Bị đơn sử dụng trái phép các căn hộ nhà A8, A9 từ thời điểm hết thời hạn phải di dời theo thông báo của Nguyên đơn ngày 17/10/2022 cho đến khi Bị đơn thực tế di dời, với số tiền tạm tính cho mỗi căn hộ đến ngày ký Đơn khởi kiện này: 5.000.000 đồng/tháng/hộ gia đình x 10 tháng = 50.000.000 đồng/hộ gia đình. Tổng số tiền bồi thường thiệt hại yêu cầu là: 50.000.000 đồng x 42 hộ gia đình = 2.100.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ một trăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa Nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện buộc Bị đơn bồi thường thiệt hại do sử dụng trái phép các căn hộ nhà A8, A9.

Ý kiến của 42 đồng bị đơn:

Các bị đơn đã có bản tự khai trình bày ý kiến thống nhất: Các bị đơn (42 bị đơn) đều là công nhân của Tổng công ty S1 đã từ những năm 1997 trở lại đây và của Công ty M2 sau này, được Công ty bố trí cho ở tại các phòng tập thể thuộc 2 dãy nhà A8, A9. Đến năm 2018 Công ty có quyết định giao quyền tạm thời quản lý và sử dụng từng phòng cho cá nhân. Hiện nay nhiều người chúng tôi vẫn đang là công nhân của Công ty M2, việc chúng tôi quản lý và sử dụng ở tại hai dãy nhà trên là hợp pháp. Các bị đơn đều là những người lao động công nhân có hoàn cảnh khó

khăn không có chỗ ở. Nay Công ty M2 khởi kiện buộc chúng tôi trả lại nhà và bồi thường trả tiền thuê nhà chúng tôi không đồng ý. Hai dãy nhà A8, A9 khi cổ phần hóa Công ty M2 đã không xác định là tài sản giá trị của doanh nghiệp mà là tài sản của Nhà nước nên việc thu hồi phải do nhà nước thực hiện theo quy định chứ không phải do Công ty M2. UBND thành phố đã có thông báo số 145/TB – UBND thành phố ngày 29/11/2019 về việc thu hồi để bàn giao cho Công ty S2 thực hiện dự án nhà ở S. Chúng tôi đề nghị xem xét bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư cho chúng tôi để ổn định cuộc sống.

* Ý kiến của ông Trịnh Văn T1 (người được các bị đơn khác ủy quyền) trình bày: Không đồng ý với yêu cầu đòi lại nhà của Công ty CP M2. Chúng tôi không phải ở trái phép, chúng tôi ở có quyết định giao nhà của TCT S. Căn cứ vào Công văn số 2541.TCT.PC của Tổng công ty S1 ngày 16/11/2015 khẳng định hai dãy nhà A8, A9 khi thực hiện cổ phần hóa Công ty M2 20 thành Công ty cổ phần M2 không xác định tài sản dãy nhà A8 + A9 vào tài sản doanh nghiệp. Do vậy hai dãy nhà A8 + A9 là tài sản nhà nước và việc thu hồi phải là cơ quan nhà nước và tuân thủ theo quy định của chính phủ chứ không phải là Công ty cổ phần M2.

Căn cứ vào thông báo thu hồi đất ngày 29/11/2019 TB số 45 TB UBND để bàn giao cho Công ty S2 thực hiện dự án đô thị tại mục 3 – 4 có nêu rõ thời gian đo đạc – khảo sát – kiểm điểm dự kiến về kế hoạch di chuyển, bố trí tái định cư, giao cho TTPT quỹ đất thuộc Sở T11 căn cứ vào thực tế xem xét báo cáo cấp có thẩm quyền để xem xét bố trí đất tái định cư.

Căn cứ vào TB số 8143 VP.UBND tỉnh ngày 26/09/2022 về kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch Nguyễn Văn C1 tỉnh nội dung 2 PCT giao cho TTPTQĐ thuộc Sở T11 phối hợp với các cơ quan liên quan cung cấp văn bản thông báo nội dung liên quan đến việc thu hồi và GPMB, bồi thường, hỗ trợ di dời nhà A8 + A9. Nhưng đến nay chúng tôi chưa nhận được thông báo hay quyết định cụ thể nào trả lời cho chúng tôi biết là chúng tôi sẽ di chuyển đến đâu? Ở chỗ nào? Hoặc bồi thường cho chúng tôi là bao nhiêu?

- Về việc nguyên đơn đòi bồi thường thiệt hại vì chậm nhận được mặt bằng để thực hiện dự án. Chúng tôi cho là vô lý vì cơ quan được giao GPMB là Trung tâm phát triển quỹ đất chưa trả lời cho chúng tôi biết chúng tôi được ở đâu. Sau khi bàn giao hoặc được hỗ trợ như thế nào. Vì thế nên chúng tôi chưa bàn giao chứ không phải chúng tôi chây ì, chống đối. Còn Công ty may xuất khẩu sông Đ kiện thì phải biết Trung tâm phát triển quỹ đất là đơn vị được giao giải phóng mặt bằng chứ không phải nhân dân hai dãy nhà A8 + A9 chúng tôi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: trình bày các căn cứ khẳng định Công ty M2 hiện nay đang có quyền quản lý tài sản đối với hai dãy nhà A8, A9.

Căn cứ thứ nhất là căn cứ vào Theo Quyết định số 97 TCT/VP ngày 01/7/1998 (Quyết định 97) của Tổng Công ty S1 (tên cũ là Tổng Công ty S1), Nguyên đơn (tiền thân là Công ty M2) được giao quyền quản lý và sử dụng nhà ở tập thể A8, A9 và nhà 2 tầng đội xe cũ, có địa chỉ tại phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Trong Quyết định 97 đã nêu rõ: “Không được giao quyền quản lý và sử dụng lâu dài theo Quyết định 853/TCT ngày 28/3/1995 của Thủ tướng Chính phủ”.

Căn cứ thứ hai là căn cứ sau khi cổ phần hóa là thời điểm chuyển đổi từ công ty M2 thành công ty cổ phần thì hai dãy nhà ở tập thể A8, A9 đều nằm trên diện tích đất do Nguyên đơn sở hữu quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA668342, số vào sổ cấp GCN CT00145 đối với diện tích đất 22.050,6 m² (Bằng chữ: Hai mươi hai nghìn không trăm năm mươi sáu mét vuông) tại Tổ B (nay là tổ C), phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình và được Nguyên đơn sử dụng, quản lý, chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật.

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 165, Điều 166, Điều 169, Điều 170 của Bộ luật dân sự 2015 Công ty M2 có đủ căn cứ xác định việc cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ, ở tạm cho 42 hộ dân tại hai dãy nhà A8, A9 đã chấm dứt tại thời điểm Công ty ban hành Quyết định thu hồi các căn hộ đã cho mượn. Trường hợp các hộ dân không hoàn trả thì đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế, thi hành thu hồi 42 căn hộ của các bị đơn.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

1. Buộc Bị đơn trả lại cho Nguyên đơn các căn hộ nhà tập thể A8, A, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

2. Buộc Bị đơn di dời toàn bộ con người, tài sản của Bị đơn ra khỏi các căn hộ nhà A8, A9. Trường hợp Bị đơn không di dời, Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án, cơ quan nhà nước thực hiện việc cưỡng chế di dời theo quy định và không chịu bất kỳ mất mát, thiệt hại nào phát sinh.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và đường lối giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, Tòa án đã thông báo, tổng đạt các văn bản tố tụng tài liệu chứng cứ đúng quy định. Tuy nhiên vẫn vắng mặt. Vi phạm quy định tại Điều 72 BLTTDS. Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 227, Điều 228 BLTTDS, Điều 163, Điều 166 BLDS năm 2015, Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở (Nghị quy ết 326/2016/UBTVQH 14 về thu, miễn giảm án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty M2 buộc các đồng bị đơn phải trả lại hai dãy nhà A, A9 thuộc tổ C, phường T, TP H, tỉnh Hòa Bình.
- Đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty M2.
- Về án phí: Các bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự về “*Kiện đòi nhà cho ở nhờ, ở tạm*” Nguyên đơn – Công ty Cổ phần M2 khởi kiện 42 bị đơn hiện đang sinh sống tại hai dãy nhà A8, A9 thuộc Tổ C phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

[2] Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án:

Năm 1998, Công ty M2 (*tiền thân là Công ty M2*) được giao quyền quản lý và sử dụng nhà ở tập thể A8, A9 và nhà 2 tầng đội xe cũ, có địa chỉ tại phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Mục đích giao nhà: Để bố trí nhà ở sử dụng tạm thời cho cán bộ, công nhân của Công ty M2 20 và các đơn vị liên quan trong quá trình làm việc tại khu vực Hòa Bình. Theo Quyết định số 97 TCT/VP ngày 01/7/1998 của Tổng Công ty S1 (*tên cũ là Tổng Công ty S1*) nêu rõ việc giao nhà cho cán bộ, công nhân: “*Không được giao quyền quản lý và sử dụng lâu dài theo Quyết định 853/TCT ngày 28/3/1995 của Thủ tướng Chính phủ*”.

Từ năm 1998, Công ty M2 đã ban hành một số quyết định về việc giao quyền tạm thời quản lý và sử dụng các căn hộ thuộc hai dãy nhà A8 và A9 nêu trên cho các cán bộ công nhân viên của Công ty M2, để tạo điều kiện cho họ được yên tâm công tác. Ngày 31/03/2011 Công ty cổ phần M2 được Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA668342 đối với diện tích đất 22.050,6m² tại Tổ B (nay là Tổ C), phường T,

thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Hai dãy nhà ở tập thể A8, A9 đều nằm trên diện tích đất Công ty M2 được cấp.

Năm 2020, để phục vụ việc bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Nhà ở thương mại (S) tại phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình, là Dự án Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng (*diện tích đất thu hồi bao gồm toàn bộ nhà, xưởng đang hoạt động của Công ty M2 và khu đất của hai dãy nhà tập thể A8, A9 đã xuống cấp*), Công ty M2 đã thông báo cho tất cả các cá nhân, hộ gia đình đang sinh sống và làm việc tại hai dãy nhà A8, A9 di dời và trả lại căn hộ cho Công ty để phục vụ công tác đền bù, hỗ trợ, di dời khi nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật. Mặt khác, do nhà A8, A9 được xây dựng từ nhiều năm về trước, đang xuống cấp nghiêm trọng, theo kết quả kiểm định xác định nhà A8, A9 có tình trạng kỹ thuật là nhà nguy hiểm “Mức 3”. UBND tỉnh H và các cơ quan nhà nước có liên quan đã chỉ đạo sát sao và giao nhiệm vụ cho Công ty yêu cầu các hộ dân di dời khỏi nhà A8, A9. Công ty đã nhiều lần yêu cầu, vận động, thuyết phục nhưng các hộ dân không hoàn trả nhà cho Công ty.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình thấy rằng: Diện tích đất Công ty M2 được Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA668342 đối với diện tích đất 22.050,6m² tại Tổ B (nay là Tổ C), phường T trong đó có hai dãy nhà ở tập thể A8, A9 là tài sản trên đất.

Xét nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng hai dãy nhà A8, A9, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hai dãy nhà ở tập thể A8, A9 được Tổng công ty S1 xây dựng để phục vụ cho công nhân công ty ở làm việc tại Tổng Công ty S1. Năm 1998 Tổng Công ty S1 đã ban hành Văn bản số 97/TCT/VP ngày 1/7/1998 V/v Giao quyền quản lý và sử dụng nhà ở tập thể A8, A9 và nhà hai tầng đội xe cũ cho Công ty M2 quản lý kể từ ngày 1/7/1998. Văn bản cũng nêu rõ “không được giao quyền quản lý và sử dụng lâu dài theo Quyết định 853/TCT ngày 28/3/1995 của Thủ tướng Chính phủ.

Thực hiện Công văn số 633/UBND – KTTH ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh H về việc xử lý công trình nhà có chất lượng công trình trong tình trạng nguy hiểm, không đảm bảo yêu cầu sử dụng. Ngày 10/5/2022 Sở Tài Chính tỉnh H đã có văn bản số 1220/STC – QLG&CS rà soát nguồn gốc tài sản trên đất thực hiện dự án khu nhà ở thương mại S tại phường T, thành phố H. Sở T đã có báo cáo UBND tỉnh H như sau: Tài sản trên đất (nhà A8, A9) của Công ty Cổ phần M2 thuộc Tập đoàn S3 quản lý, sử dụng là tài sản doanh nghiệp đã cổ phần hóa, không thuộc tài sản của các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của UBND tỉnh H. Do đó, hai dãy nhà A8, A9 được xác định là tài sản của Công ty cổ phần M2. Giai đoạn Cổ phần hóa Công ty không đưa hai dãy nhà A8, A9 vào tính giá trị Cổ phần hóa do hai dãy nhà trên không còn

giá trị khấu hao, trong tình trạng nguy hiểm, không đảm bảo yêu cầu sử dụng buộc tháo dỡ.

Về chất lượng công trình nhà A8, A9:

Ngày 31/5/2022 UBND thành phố H đã tổ chức hội nghị về việc xử lý công trình trong tình trạng nguy hiểm, không bảo đảm yêu cầu sử dụng trong đó có dãy nhà A8, A9. Ngày 21/6/2022 UBND thành phố H đã có báo cáo số 419/BC – UBND, về việc xử lý công trình trong tình trạng nguy hiểm, không đảm bảo yêu cầu sử dụng. Sau đó UBND tỉnh H và các cơ quan nhà nước có liên quan đã chỉ đạo sát sao và giao nhiệm vụ cho Công ty M2 yêu cầu các hộ dân di dời khỏi nhà A8, A9. UBND tỉnh H đã chỉ đạo và có Công văn số 5578/UBND – KHTH ngày 07/7/2022 về việc xử lý công trình có chất lượng trong tình trạng nguy hiểm, không đảm bảo an toàn, rà soát nguồn gốc tài sản tại nhà A, A, thuộc tổ C, phường T, thành phố H.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh H, sở tài chính tỉnh H đã tiến hành rà soát và có Công văn số 1220/STC – QLG&CS báo cáo đề nghị. Nội dung công văn đã xác định: “ Tài sản trên đất (nhà A8, A9) của Công ty Cổ phần M2 thuộc Tập đoàn S3 quản lý, sử dụng là tài sản doanh nghiệp đã cổ phần hóa, không thuộc tài sản của các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân tỉnh H. Do đó, việc xử lý tài sản trên đất phải được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Như vậy hai dãy nhà A8, A9 đã được UBND tỉnh giao cho Công ty Cổ phần M2 là tài sản của Công ty M2. Công ty có quyết định giao nhà cho các bị đơn ở nhờ, ở tạm, không thu tiền thuê nhà, không giao quyền sở hữu, đến nay công trình nằm trong tình trạng nguy hiểm, không bảo đảm yêu cầu sử dụng và để thực hiện Dự án Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng, Công ty CP M2 yêu cầu các bị đơn trả lại nhà là có căn cứ.

Các bị đơn đều xác nhận được Công ty cổ phần M2 cho ở theo các quyết định giao nhà cho ở nhờ, ở tạm, đồng thời xuất trình các tài liệu, chứng cứ về các hóa đơn điện, nước, quá trình công tác, đóng bảo hiểm xã hội, cấp số nhà, văn bản trả lời của Tổng công ty S1 và một số tài liệu khác; HĐXX thấy nguồn gốc các gian nhà mà các bị đơn đang ở là do phía nguyên đơn cho mượn ở nhờ ở tạm; các văn bản, tài liệu, chứng cứ bị đơn xuất trình chỉ thể hiện quá trình công tác, đời sống sinh hoạt chi phí điện nước của bị đơn - không được coi là các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà theo Luật nhà ở năm 2013; Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP sửa đổi bởi khoản 14 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP Chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở thì được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định. Việc các bị đơn cho rằng hai dãy nhà A8 + A9 là tài sản nhà nước và việc thu hồi phải là cơ quan nhà nước và tuân thủ theo quy định của chính phủ chứ không phải là Công ty cổ phần M2 là không có căn cứ.

Tại phiên tòa các bên đương sự không cung cấp được thêm tài liệu chứng cứ nào khác các bị đơn đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng không có mặt tại phiên tòa mà không có lý do chính đáng, việc Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về án phí và chi phí thẩm định: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định không yêu cầu bị đơn hoàn trả; Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận, nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí, M1 bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 5; Khoản 2, Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 - Bộ luật TTDS; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 163; Khoản 1 Điều 165; Khoản 1 Điều 166; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, 273 ; Điều 217 Bộ Luật TTDS 2015;

Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở năm 2013;

Điều 158; Điều 166; Điều 168 - BLDS 2015;

Khoản 2 Điều 26 - Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTWQH - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần M2.

Buộc 42 bị đơn cùng thành viên gia đình đang ở tại các gian nhà thuộc hai dãy nhà A8, A9 của nguyên đơn phải ra khỏi nhà và di dời, tháo dỡ, phá bỏ toàn bộ tài sản, kiến trúc khác trả lại nguyên trạng các gian nhà cho Công ty CP M2. Thuộc tổ C, phường T, TP H, tỉnh Hòa Bình.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty cổ phần M2 đối với các bị đơn.

3. Về án phí: Buộc 42 bị đơn phải chịu mỗi bị đơn 300.000^đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Trả lại cho Công ty Cổ phần M2 số tiền 52.500.000^đ (*Năm mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000155 ngày 07/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hoà Bình.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, các bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 thỏa 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND TP Hòa Bình;
- Chi cục THA-DS TP Hòa Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thúy Hằng