

Bản án số: 22/2024/DS-PT

Ngày: 29-3-2024

V/v: Đòi lại tài sản là nhà ở; Yêu cầu
công nhận quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Bà Phạm Thị Anh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc “Đòi lại tài sản là nhà ở; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đồng Văn L, sinh năm: 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:* Bà Nãi Thị Ngọc T, sinh năm: 1972 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Thôn V, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: Căn hộ C Chung cư nhà ở xã H, khu phố F, phường M, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nãi Thị Ngọc T1, sinh năm: 2000 theo Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2024 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng C.

Địa chỉ: Số A đường L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Quyết T2 - Tổng giám đốc Ngân hàng C.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Quốc B - Phó giám đốc Ngân hàng C – Phòng G (có mặt).

3.2. Trung tâm quản lý nhà và chung cư - Sở xây dựng tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thành T3 - Phó Giám đốc phụ trách.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Chí S - Nhân viên phòng Kế hoạch – kỹ thuật Trung tâm quản lý nhà và chung cư (vắng mặt, có đơn xin vắng).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nãi Thị Ngọc T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đồng Văn L và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành A trình bày:

Ngày 05-11-2018, ông Đồng Văn L và Trung tâm quản lý nhà và chung cư ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 55/HĐMB-TT căn hộ số 308 nhà ở xã H. Theo Hợp đồng, ông L mua căn hộ chung cư S, tầng C, dãy B của Toà nhà chung cư D (sau đây viết tắt là căn hộ số C), đường P, phường M, thành phố T, diện tích xây dựng 67,40m² với giá bán nhà ở là 479.630.734 đồng, kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ là 9.592.615 đồng; thời hạn thanh toán: đợt 1: thanh toán 20% với số tiền 95.926.147 đồng sau khi ký hợp đồng, đợt 2: 70% (tháng 11/2018) là 335.741.514 đồng, đợt 3: 5% là 23.981.537 đồng, đợt 4: 23.981.536 đồng.

Ngày 05-11-2018, ông L nộp tiền lần 1: số tiền 95.926.147 đồng, Lần 2 ngày 28-12-2018: 741.514 đồng; Lần 3 ngày 06-01-2020: 1.481.536 đồng.

Do không đủ tiền để mua nhà, ông L đã vay vốn tại Ngân hàng C - Chi nhánh N số tiền 357.500.000 đồng, giải ngân 2 lần lần 1 ngày 22-11-2018 vay 335.000.000 đồng; lần 2 ngày 19-12-2019 là 22.500.000 đồng. Số tiền vay trên đã được chuyển cho Trung tâm quản lý nhà và chung cư.

Hiện nay, căn hộ vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do ông L chưa trả hết tiền cho Trung tâm nhà ở và chung cư.

Từ ngày 22-12-2019, mỗi tháng ông L phải trả gốc và lãi cho Ngân hàng 3.000.000 đồng cho đến nay, có tháng ông L nộp, có tháng ông L nhờ người nộp dùm gồm: bà T, bà Lê Thị L1, ông Bá Trung H. Hiện nay hàng tháng ông L vẫn đang trả đều cho Ngân hàng.

Từ khi mua nhà đến nay, ông L là người quản lý, sử dụng. Bà Nãi Thị Ngọc T là người quen của ông L, không có chỗ ở nên ông L đồng ý cho bà T dọn đến sống tại căn hộ 308B ở nhờ. Sau này, ông L nhiều lần yêu cầu bà T dọn ra khỏi căn hộ, trả lại nhà cho ông L nhưng bà T lại chiếm dụng, không chịu trả lại cho ông L. Ông L khởi kiện yêu cầu đòi lại tài sản là căn hộ 308B Chung cư D, phường M, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T, ông L xác định căn hộ 308B là tài sản của riêng ông L, không có sự đóng góp của bà T nên ông L không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T.

Đối với số tiền bà T đã đóng tiền gốc và lãi cho Ngân hàng hàng tháng, ông L không đồng ý trả lại cho bà T vì đó là tiền ông L nhờ bà T nộp dùm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L giữ nguyên lời trình bày và lời khai tại cấp sơ thẩm và không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nãi Thị Ngọc T trình bày:

Bà và ông L chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2017 hai bên không làm đám cưới, không đăng ký kết hôn. Toàn bộ số tiền mua căn hộ 308B là tiền riêng của bà, ông L không đóng góp gì để mua căn hộ này. Do bà không đủ điều kiện để mua căn hộ 308B nên bà nhờ ông L đứng tên trong hợp đồng mua bán căn hộ 308B với Trung tâm nhà ở và chung cư tỉnh Ninh Thuận, việc nhờ ông L đứng tên trong hợp đồng mua căn hộ 308B giữa bà và ông L không làm giấy tờ cũng như không có người làm chứng về việc nhờ ông L đứng tên.

Căn hộ 308B được đấu giá bán với giá 455.649.197 đồng. Bà đã chi số tiền đặt cọc 95.926.147 đồng. Bà là người trực tiếp đi đặt cọc mua căn hộ, số tiền đặt cọc này là do bà cầm vàng tại tiệm V và tiệm V1 ở P, huyện N; bán vàng tại tiệm V2 5 chỉ vàng; hốt huê tại V 46.000.000 đồng. Khi đặt cọc lần 1 cả bà và ông L đều ký vào phần người nộp tiền.

Do không đủ tiền mua nhà, bà có nhờ ông L đứng ra vay Ngân hàng C - Chi nhánh N, bà không biết ông L vay bao nhiêu tiền, chỉ biết hàng tháng bà vẫn đưa tiền mặt hoặc chuyển khoản cho ông L để ông L trả nợ cho Ngân hàng hoặc bà tự tới Ngân hàng nộp tiền, thời gian gần cuối năm 2018 cho đến nay bà là người trực tiếp nộp tiền. Ngoài ra, bà còn nộp chi phí vận hành căn hộ chung cư cho Trung tâm quản lý nhà và chung cư. Các hoá đơn chứng từ bà đã nộp tiền cho Trung tâm quản lý nhà và chung cư, nộp tiền cho Ngân hàng bà đều đã nộp đầy đủ cho Toà án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L: Bà không đồng ý trả lại căn hộ 308B cho ông L và có yêu cầu phản tố là công nhận quyền sở hữu căn hộ 308B cho bà và không yêu cầu ông L trả lại toàn bộ tiền đóng Ngân hàng (nợ vay gốc + lãi) bà đã nộp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm và không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng C trình bày:

Do ông L đủ điều kiện mua chung cư (là công chức và chưa có nhà ở) nên Ngân hàng đã cho ông L vay vốn, giải ngân, chuyển tiền vay cho Trung tâm quản lý nhà và chung cư. Tổng tiền ông L đang vay vốn tại Ngân hàng là 357.500.000 đồng và ngày giải ngân đúng như ông L đã trình bày. Ông L thế chấp căn hộ 308B của Toà nhà chung cư D, đường P, phường M, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay trên.

Hiện nay, ông L vẫn trả nợ gốc và lãi đúng kỳ hạn nên Ngân hàng không yêu cầu khởi kiện đối với khoản vay của ông L. Nếu có phát sinh tranh chấp, Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án Trung tâm quản lý nhà và Chung cư trình bày:

Giữa ông L và Trung tâm quản lý nhà và chung cư có ký hợp đồng mua bán căn hộ 308B Toà nhà chung cư D, đường P, phường M, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận như ông L đã trình bày. Ông L đang thiếu Trung tâm số tiền 55.696.957

đồng (chênh lệch giá 23.639.085 đồng, tiền bảo trì 9.557.872 đồng, tiền nợ mua căn hộ còn lại 22.500.000 đồng).

Việc Trung tâm Q ký hợp đồng mua bán với ông L là đúng quy định (ông L là công chức, chưa có nhà ở và đủ điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định của nhà nước). Và trong vụ án này, Trung tâm quản lý nhà và chung cư không yêu cầu khởi kiện độc lập. Nếu có tranh chấp, Trung tâm quản lý nhà và chung cư sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 15-12-2023 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ: khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 91; khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 271, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 164, 166, 233 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Điều 49, 50, 51 Luật Nhà ở năm 2020;

Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Văn L về đòi lại tài sản.
2. Buộc bà Nã Thị Ngọc T có phải trả lại 01 căn hộ 308B Chung cư D, phường M, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận cho ông Đồng Văn L.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nã Thị Ngọc T.
4. Buộc ông Đồng Văn L phải hoàn lại số tiền 74.127.510 đồng cho bà Nã Thị Ngọc T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 27-12-2023, bà Nã Thị Ngọc T kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Ninh Thuận. Bác toàn bộ kháng cáo của bà Nãi Thị Ngọc T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L không rút đơn khởi kiện, bà T không rút nhưng thay đổi nội dung kháng cáo, từ kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở cho bà T sang yêu cầu buộc ông L phải trả cho bà T 226.000.000 đồng tiền mua nhà. Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà T vượt quá phạm vi phản tố và phạm vi kháng cáo ban đầu của bà T, tuy nhiên do Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đối với số tiền bà T đã đóng cho Ngân hàng và Trung tâm quản lý nhà nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu kháng cáo này của bà T.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp “*Đòi lại tài sản là nhà ở; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở*” là đúng pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Tại cấp sơ thẩm, ông L đưa ra chứng cứ là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 308B, hợp đồng vay tiền ngân hàng chính sách để trả tiền cho căn hộ 308B. Bà T công nhận các hợp đồng này là có thật và không phản đối, vì vậy căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không phải chứng minh.

[3.2] Tuy nhiên, bà T cho rằng toàn bộ số tiền mua căn hộ 308B gồm 95.000.000 đồng tiền cọc nhà và 131.000.000 đồng tiền đóng cho Trung tâm quản lý nhà (trả qua Ngân hàng chính sách) - tổng cộng 226.000.000 đồng là tiền riêng của cá nhân bà, bà chỉ nhờ ông L đứng tên giùm trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 308B và nhờ đứng tên vay tiền ngân hàng chính sách để trả tiền mua căn hộ này, bà T cho biết nguồn gốc số tiền mua căn hộ 308B là từ việc bà bán vàng, thế vàng, hốt huê và vay ngân hàng.

[3.3] Xét lời trình bày của bà T, thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến phúc thẩm, ông L đều không thừa nhận có việc bà T đưa tiền cho ông để nhờ ông mua căn hộ 308B và nhờ ông đứng tên trong hợp đồng mua căn hộ này, bản thân bà T cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh giữa bà và ông L có thỏa thuận nhờ ông L đứng tên mua hộ căn hộ 308B và đứng tên vay tiền ngân hàng như bà T đã trình bày.

[3.4] Đối với việc bà T bán vàng, thế vàng, hốt huê mà bà T dùng để chứng minh nguồn tiền mua căn hộ 308B, bà T cũng không chứng minh được số tiền bán vàng hay hốt huê bà đã dùng để mua căn hộ 308B.

[3.5] Do đó, không đủ cơ sở để xác định bà T đã bỏ ra số tiền 226.000.000 đồng để mua căn hộ 308B mà chỉ có căn cứ để xác định bà T đã chi trả số tiền 74.127.510 đồng theo các hóa đơn và biên lai thu tiền mà bà T đã cung cấp cho Tòa án. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông L phải hoàn trả cho bà T 74.127.510 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3.6] Tại giai đoạn phúc thẩm, bà T không xuất trình chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án, vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Ninh Thuận.

[4] Về án phí: Bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0000709 ngày 04-01-2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T (Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nãi Thị Ngọc T.

Giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng: Điều 164, 166, 233 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 49, 50, 51 Luật Nhà ở năm 2020; Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Văn L về đòi lại tài sản.
2. Buộc bà Nãi Thị Ngọc T phải trả lại căn hộ 308B Chung cư D, phường M, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận cho ông Đồng Văn L.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nãi Thị Ngọc T.
4. Buộc ông Đồng Văn L phải hoàn lại số tiền 74.127.510 đồng cho bà Nãi Thị Ngọc T.
5. Về chi phí tố tụng: Bà Nãi Thị Ngọc T phải hoàn trả cho ông Đồng Văn L số tiền 1.000.000 đồng chi phí thẩm định mà ông L đã tạm ứng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

Ông Đồng Văn L phải chịu 3.706.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004522 ngày 05-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Ninh Thuận. Ông L còn phải nộp 3.406.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nãi Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0005166 ngày 03-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Ninh Thuận. Bà T đã nộp đủ án phí.

Bà Nãi Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000709 ngày 04-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Ninh Thuận. Bà T đã nộp đủ án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 các Điều 6, 7, 7a 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/3/2024)./.

Nơi nhận:

- Đương sự (4);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận(1);
- TAND Tp.T (1);
- Chi cục THADS Tp.T (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Diệu