

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 183/2020/DS-PT

Ngày: 19 - 6 - 2020

V/v: *Tranh chấp quyền sở hữu nhà*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huỳnh

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 2 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1419/2019/DSST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 622/2020/QĐPT ngày 28 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C.

Địa chỉ: 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phùng Thị Đ – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc E.

Địa chỉ: số 700/1 Đường F, phường G, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Thị H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vĩnh I.

Địa chỉ: 21 Đường số 7, phường G, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lâm Thị J.

3. Ông Hoàng Xuân L.

Đại diện theo ủy quyền của Ông L: Bà Hoàng Thanh K.

Cùng địa chỉ: số 6 Đường số 9, khu phố 4, phường M, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 168 Đường N, khu phố 1, phường G, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phước O.

5. Bà Đoàn Thị P.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C.

Cùng địa chỉ: 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị Q.

Địa chỉ: số 700/1 Đường F, phường G, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Nguyễn An T, sinh ngày 15/9/2010.

8. Nguyễn Quỳnh U, sinh ngày 08/12/2012.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C và Bà Đoàn Thị P.

Cùng địa chỉ: 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Ngô Thị H, Lâm Thị J, Hoàng Xuân L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – Ông Nguyễn Văn C trình bày:

Năm 2003, Ông Nguyễn Văn C mua căn nhà 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D, nhờ Ông Nguyễn Quốc E đứng tên dùm do không có hộ khẩu, Ông E được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01241 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp ngày 19/6/2012.

Năm 2004, Ông Nguyễn Quốc E viết giấy trả lại nhà.

Năm 2010, Ông Nguyễn Văn C làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nhưng bị từ chối, do sai sót hành chính. Sau đó ông đồng ý để Ông E làm Giấy chủ quyền nhà và chuyển tên lại cho ông.

Ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu căn nhà 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D cho ông và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01241 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho Ông Nguyễn Quốc E ngày 19/6/2012. Tại phiên tòa, ông không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho Ông E vì không cần thiết.

Bị đơn – Ông Nguyễn Quốc E trình bày:

Căn nhà 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D là do Ông Nguyễn Văn C bỏ tiền mua vào năm 2003, ông chỉ là người đứng tên dùm. Năm 2004, ông đã viết giấy trả nhà cho Ông C. Sau đó vợ chồng ông có viết thêm 01 lần giấy trả nhà vào năm 2006 để Ông C làm chủ quyền nhà. Do là giấy xác nhận nên ông tự ý ghi lùi ngày lấy ngày của giấy trả nhà lần 01 là 05/7/2004. Do sai sót hành chính nêu trên nên Ông C không làm được giấy chủ quyền nhà. Năm 2012 Ông C đồng ý để ông đứng ra làm giấy chủ quyền, sau này chuyển tên lại cho Ông C và đã được Ủy ban nhân dân Quận D cấp giấy chủ quyền mang tên ông.

Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý Tòa án công nhận quyền sở hữu căn nhà 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D cho Ông Nguyễn Văn C và đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01241 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho ông ngày 19/6/2012.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Thị J và Ông Hoàng Xuân L (Ông L có Bà Hoàng Thanh K đại diện theo ủy quyền) trình bày: Ông Nguyễn Quốc E và vợ là Bà Nguyễn Thị Q nợ tiền ông bà là 591.000.000 đồng theo Quyết định số 04/2015/QĐST-DS ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân Quận D. Chi cục Thi hành án Quận D đang thi hành án để xử lý căn nhà 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D đảm bảo thi hành khoản nợ. Ông L và Bà J không tranh chấp hoặc có ý kiến gì đối với nội dung vụ án nhưng khi Tòa án giải quyết vụ án này phải đảm bảo quyền lợi cho ông bà về khoản nợ 591.000.000 đồng, đề nghị Tòa án xem xét lại mối quan hệ giữa Ông Nguyễn Quốc E và Ông Nguyễn Văn C, cũng như xem xét số tiền nợ 591.000.000 đồng mà Ông E Bà Q nợ là vì mục đích gì.

2. Bà Ngô Thị H có Ông Lê Vĩnh I đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Nguyễn Quốc E và vợ là Bà Nguyễn Thị Q nợ tiền Bà H là 441.000.000 đồng theo Bản án phúc thẩm số 1579/DSPT ngày 21/12/2015. Chi cục Thi hành án Quận D đang thi hành án để xử lý căn nhà 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D đảm bảo thi hành khoản nợ. Bà H đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sở hữu căn nhà 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D cho Ông Nguyễn Quốc E.

3. Bà Đoàn Thị P trình bày: Bà là vợ Ông Nguyễn Văn C, kết hôn vào năm 2009, năm 2003 Ông C có mua căn nhà 76A Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D và có nhờ Ông Nguyễn Quốc E đứng tên dùm. Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Bà Nguyễn Thị Q có Bản tự khai ngày 18/9/2019 trình bày:

Bà là vợ của Ông Nguyễn Quốc E, bà và Ông E kết hôn vào năm 1992. Năm 2003 cháu Nguyễn Văn C có nhờ Ông E đứng ra mua dùm căn nhà 76A

Đường 30, tổ 19, khu phố A, phường B, Quận D và nhờ Ông E đứng tên chủ quyền căn nhà này. Năm 2004, Ông E đã làm giấy trả nhà cho Ông C nhưng do sai sót về thủ tục hành chính nên Ủy ban nhân dân Quận D không làm giấy chủ quyền nhà cho Ông C. Việc Ông E đứng tên dùm trên giấy chủ quyền nhà là với tư cách cá nhân của Ông E, không liên quan gì đến bà, không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của cá nhân bà cũng như quyền lợi của cả vợ chồng bà. Nay Ông C khởi kiện Ông E để lấy lại căn nhà trên cũng như làm lại giấy chủ quyền nhà bà hoàn toàn đồng ý, bà không có yêu cầu gì, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1419/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 221, 225, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 34, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Ông Nguyễn Văn C về việc công nhận quyền sở hữu đối với nhà đất số 76A Đường số 30, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ yêu cầu về việc xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01241 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho Ông Nguyễn Quốc E ngày 19/6/2012.

Xác định Ông Nguyễn Văn C là chủ sở hữu đối với nhà đất số 76A Đường số 30, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ bản án, Ông Nguyễn Văn C được quyền liên hệ cơ quan chức năng để xác lập quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q, Bà Lâm Thị J, Ông Hoàng Xuân L về việc công nhận nhà đất số 76A Đường số 30, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là của Ông Nguyễn Quốc E.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Ngô Thị H, Bà Lâm Thị J, Ông Hoàng Xuân L kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà H, Bà J, Ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phân tích việc nguyên đơn yêu cầu công nhận căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của mình nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho họ như tại thời điểm năm 2003 không có quy định không có hộ khẩu là

không được đứng tên nhà, năm 2006 đăng ký chủ quyền nhà nhưng đến năm 2012 mới sang tên, không có chứng cứ về việc đưa tiền cho Ông E năm 2003 nên giao dịch trả nhà là vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc vay tiền không có liên quan đến việc trả nhà giữa Ông E và Ông C. Ông L, Bà J, Bà H đều không quen biết hay có quan hệ gì với Ông C. Về quá trình sử dụng đất Ông C có đăng ký hộ khẩu và sinh sống ổn định ở đó đến nay. Năm 2010 Ông E đã giao trả nhà cho Ông C để Ông C xin cấp GCNQSD nhưng do vướng mắc thủ tục nên chưa được cấp giấy. Đến năm 2012 để được cấp GCNQSD thì Ông C nhờ Ông E đứng tên và Ông E cũng có làm cam kết đứng tên hộ Ông C. Vì vậy, đề nghị Hội đồng giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đương sự kháng cáo không xuất trình được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Nguyễn Quốc E thừa nhận năm 2003 vợ chồng ông có đứng tên dùm cho Ông Nguyễn Văn C để mua căn nhà 76A Đường 30, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thị Z. Sau khi mua nhà, Ông C là người trực tiếp sinh sống quản lý, sử dụng căn nhà này từ năm 2003 và nhập hộ khẩu trong nhà này năm 2008. Năm 2006 Ông C kết hôn và sinh sống cùng vợ con từ đó đến nay. Ông E, Bà Q hoàn toàn không liên quan gì đến việc sử dụng, chiếm hữu căn nhà này từ năm 2003.

Căn cứ vào giấy cam kết ngày 02/3/2013 do Bà Nguyễn Thị Q lập và giấy cam kết ngày 15/3/2012 do Ông C lập gửi Ủy ban nhân dân phường B và Ủy ban nhân dân Quận D đều thể hiện năm 2003 Ông Nguyễn Văn C có nhờ vợ chồng bà đứng tên dùm khi mua căn nhà bằng giấy tay của bà Lê Thị Z. Năm 05/7/2006 vợ chồng ông bà có viết giấy giao trả lại nhà cho Ông C để đi làm thủ tục đứng tên chủ quyền nhưng do vướng mắc thủ tục hành chính nên Ủy ban nhân dân Quận D không chấp thuận cho Ông C đứng tên.

Căn cứ giấy trả nhà ngày 05/7/2004 (thực chất là năm 2006) của Bà Q và Ông E cùng bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân Quận D, trong đó có Đơn cam kết ngày 15/3/2012 Ông Nguyễn Văn C đồng ý để Ông E đứng tên chủ quyền nhà đất số 76A Đường số 30, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh để sau này chuyển lại cho mình và Công E 1559/CNQ2 ngày 08/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận D.

Tất cả những chứng cứ nêu trên đều chứng minh Ông E đứng tên giúp Ông C. Như vậy, có đủ cơ sở để kết luận chủ sở hữu thực sự của căn nhà trên thuộc về Ông Nguyễn Văn C. Do đó, Tòa sơ thẩm công nhận chủ quyền căn nhà này cho Ông C là đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, các chứng cứ trên đều có trước khi có việc vay nợ giữa Bà Q (vợ Ông E) với Ông L Bà J, giữa Ông E, Bà Q với Bà H, đồng thời có trước khi Bản án phúc thẩm số 1579/DSPT ngày 21/12/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2015/QĐST-DS ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân Quận D có hiệu lực pháp luật, hơn nữa căn nhà này không phải là tài sản được thế chấp cho việc vay mượn nợ, nên Bà H, Bà J và Ông L kháng cáo cho rằng nguyên đơn và bị đơn thông đồng để trốn tránh tài sản là không có cơ sở chấp nhận.

Như hội đồng xét xử đã phân tích trên, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy, hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của họ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị H, Bà Lâm Thị J và Ông Hoàng Xuân L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I. Căn cứ Khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Ngô Thị H, Bà Lâm Thị J và Ông Hoàng Xuân L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 221, 225, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 34, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn C về việc công nhận quyền sở hữu đối với nhà đất số 76A Đường số 30, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ yêu cầu về việc xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01241 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp cho Ông Nguyễn Quốc E ngày 19/6/2012.

Xác định Ông Nguyễn Văn C là chủ sở hữu đối với nhà đất số 76A Đường số 30, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ bản án, Ông Nguyễn Văn C được quyền liên hệ cơ quan chức năng để xác lập quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, Bà Lâm Thị J, Ông Hoàng Xuân L về việc công nhận nhà đất số 76A Đường số 30, khu phố A, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là của Ông Nguyễn Quốc E.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quốc E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Thi hành tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp cho Ông Nguyễn Văn C là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0044795 ngày 11/6/2018 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0044771 ngày 11/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị H, Bà Lâm Thị J và Ông Hoàng Xuân L được miễn án phí. Bà Ngô Thị H được hoàn lại 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0045057 ngày 28/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Đường sự (11)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 23b (MTTT)

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

Huỳnh Thanh Duyên