TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 468/2019/DS-PT
Ngày: 27/5/2019
V/v tranh chấp đòi nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**
Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**
2. Bà **Nguyễn Thị Thanh Hiền**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Duy Dũng** – Kiểm sát viên.

Ngày 27/5/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2019/TLPT-DS ngày 12/3/2019 về việc "Tranh chấp đòi nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1320/2019/QĐ-PT ngày 22/3/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 2263/2019/QĐ-PT ngày 16/4/2019, 2960/2019/QĐ-PT ngày 08/5/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Công T**, sinh năm 1966 (xin vắng)
Địa chỉ: A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Duy L**, sinh năm 1985 (có mặt)
Địa chỉ: D, phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ tạm trú: G, Phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:
- Luật sư Trần Ngọc B (có mặt)
- Luật sư Trịnh Hữu T1 (có mặt)
- Luật sư Nguyễn Thế H (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1947 (vắng mặt)
Địa chỉ: J, phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Cao Thị Thu N, sinh năm 1952 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Thị Phương H1, sinh năm 1965 (xin vắng)
Địa chỉ: P, phường Q, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Bùi Ngọc H2, sinh năm 1983 (vắng mặt)
5. Ông Trần Thanh Q1, sinh năm 1979 (vắng mặt)
6. Ông Bùi Ngọc S, sinh năm 1971 (vắng mặt)
7. Ông Lê Thanh T2, sinh năm 1963 (vắng mặt)
8. Bà Lê Thị Thanh T3, sinh năm 1994 (vắng mặt)
9. Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1998 (vắng mặt)
10. Ông Trương Duy B1, sinh năm 1992 (vắng mặt)
11. Ông Trương Duy V, sinh năm 1993 (vắng mặt)
12. Bà Đỗ Thị H3, sinh năm 1993 (vắng mặt)
13. Bà Nguyễn Thị Thanh V1, sinh năm 1993 (vắng mặt)
14. Ông Lê Công M, sinh năm 1997 (vắng mặt)
15. Bà Phan Thị Tuyết T4, sinh năm 1992 (vắng mặt)
16. Bà Võ Thị Mỹ N, sinh năm 1992 (vắng mặt)
17. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1992 (vắng mặt)
18. Ông Nguyễn Duy Q2, sinh năm 1980 (vắng mặt)
19. Ông Nguyễn Duy L1, sinh năm 1954 (vắng mặt)
20. Ông Phạm Ngọc C, sinh năm 1990 (vắng mặt)
21. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1999 (vắng mặt)
22. Ông Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 1986 (vắng mặt)
23. Bà Nguyễn Thị Mỹ A2, sinh năm 1990 (vắng mặt)
24. Ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1976 (vắng mặt)
25. Bà Phan Thị Như Q3, sinh năm 1985 (vắng mặt)
26. Ông Phan Văn D, sinh năm 1997 (vắng mặt)
27. Ông Lê Đình T5, sinh năm 1993 (vắng mặt)
28. Bà Huỳnh Thị Tuyết H5, sinh năm 1993 (vắng mặt)
29. Ông Đinh Ngọc T6, sinh năm 1990 (vắng mặt)
30. Ông Nguyễn C1, sinh năm 1993 (vắng mặt)
31. Ông Trần Văn T7, sinh năm 1991 (vắng mặt)
Địa chỉ: S, phường T, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2017 phía nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Công T có ký hợp đồng chuyển nhượng nhượng đất số 412/11, 412/11A, 412/13A Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Thu N theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng số 031034 ngày 07/11/2016 tại Văn phòng công chứng Z, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031035 ngày 07/11/2016, Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031036 ngày 07/11/2016 và Ủy ban nhân dân quận X cấp Giấy chứng nhận nhà, đất nêu trên cho ông T vào ngày 28/11/2016.

Khi đặt cọc mua nhà, ông được biết nhà đất nêu trên được ông Q, bà N cho Nguyễn Duy L thuê với giá 25.000.000 đồng/tháng theo Hợp đồng thuê nhà lập ngày 24/7/2013 giữa ông Q, bà N với ông L và Hợp đồng nhà nêu trên đã hết hiệu lực vào ngày 31/12/2014. Ông T, ông Q, bà N và ông L có thỏa thuận miệng ngày 07/11/2016 khi ra công chứng giấy tờ chuyển nhượng nhà đất nêu trên thì ông L phải có trách nhiệm giao nhà cho ông T. Tuy nhiên, ông T đã thanh toán hết số tiền 12.000.000.000 đồng nhưng đến nay ông L vẫn chưa giao nhà mặc dù ông T đã nhiều lần thông báo yêu cầu nhưng ông L vẫn tiếp tục chiếm hữu, sử dụng nhà trái phép.

Nay nguyên đơn ông T yêu cầu Tòa án buộc ông L phải ra khỏi nhà và trao trả nhà đất nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Duy L trình bày như sau:

Vào năm 2013 ông Nguyễn Văn Q có giao nhà cho ba ông là Nguyễn Duy C quản lý và sử dụng. Hàng tháng ông C gửi 25 triệu cho ông Q. Sau khi nhận nhà, lúc đó là kho chứa hóa chất, ông C và ông Q thỏa thuận đồng ý cho ông C bỏ ra 200.000.000 đồng để cải tạo xây dựng nhà trọ với 23 phòng. Nay ông Q bán nhà cho ông T, ông và ông C không biết và ông Q chưa giải quyết số tiền mà ông C đã bỏ ra cải tạo xây dựng nhà trọ là 180.000.000 đồng. Do đó, ông chỉ là người trông coi nhà trọ nên việc ông T kiện ông là không đúng.

Ông là người được ông C thuê trông coi, bảo quản nhà. Ông T phải kiện ông Q, vì theo ông giữa ông T và ông Q có mối quan hệ mua bán nhà nên việc ông T kiện ông là không không đúng và đề nghị tòa xem xét mối quan hệ giữa ông T, ông Q và ông C. Nếu bàn giao nhà thì phải do ông C bàn giao cho ông Q. Do đó ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương H1 trình bày:

Bà là vợ của ông T, vợ chồng có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q, bà N nhà, đất số 412/11, 412/11A, 412/13A Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được đăng hộ sang tên ngày 28/11/2016 nhưng đến nay vợ chồng bà vẫn chưa nhận được nhà. Bà thống nhất ý kiến với ông T, vì lý do sức khỏe bà yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đã được tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, không có lời khai.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công T:

1.1. Ông Nguyễn Duy L phải có trách nhiệm trả lại nhà, đất cho ông Nguyễn Công T kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, gồm:

- Nhà đất số 412/11 Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70127376822 vào sổ cấp giấy số 5583/2004 ngày 19/10/2004 được cập nhật biến động vào ngày 28/11/2016;
- Nhà đất số 412/11A Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ547163 vào sổ cấp giấy số H01565 ngày 23/8/2006 của Ủy ban nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh được cập nhật biến động vào ngày 28/11/2016;
- Nhà đất số 412/13A Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ547162 vào sổ cấp giấy số H01566 ngày 23/08/2006 được cập nhật biến động vào ngày 28/11/2016;

1.2. Các ông bà Bùi Ngọc H2, Trần Thanh Q1, Bùi Ngọc S, Lê Thanh T2, Lê Thị Thanh T3, Lê Thành Đ, Trương Duy B1, Trương Duy V, Đỗ Thị H., Nguyễn Thị Thanh V1, Lê Công Mi, Phan Thị Tuyết T4, Võ Thị Mỹ N, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Duy Q2, Nguyễn Duy L1, Phạm Ngôc C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Minh Đ1, Nguyễn Thị Mỹ A2, Nguyễn Văn Đ2, Phan Thị Như Q3, Phan Văn D, Lê Đình T5, Huỳnh Thị Tuyết H5, Đinh Ngọc T6, Nguyễn C1, Trần Văn T7 phải có trách nhiệm bàn giao nhà, đất trống tại số 412/11, 412/11A và 412/13A Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để cơ quan thi hành án thực hiện theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 01/02/2019 bị đơn ông Nguyễn Duy L có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn xin vắng mặt, không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Những người khác xin vắng mặt và vắng mặt.

Ông L kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do Tòa cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

- Ông không phải là bị đơn, ông T phải khởi kiện ông Q mới đúng quy định.

- Tòa Z không tạm đình chỉ vụ án chờ kết quả giải quyết tranh chấp giữa ông Nguyễn Duy C với ông Nguyễn Văn Q về việc ông C đòi tiền xây dựng, sửa chữa nhà đất tranh chấp 180 triệu đồng.

- Ông T mua nhà đất đã được cập nhật sang tên nhưng chưa nhận nhà đất.

- Ông không có mối quan hệ nào với ông T, ông không Tê 03 nhà đất này mà chỉ trông coi dùm ông C. Tòa sơ thẩm không đưa ông C tham gia tố tụng.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông L đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các Thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự, luật sư đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, hủy án sơ thẩm, kiến nghị cấp sơ thẩm nhập vụ án ở Tòa án nhân dân Quận 3 để giải quyết chung.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ tranh luận của phía bị đơn và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: ông T, bà H1 xin vắng mặt, những người khác đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

Về nội dung:

Xét kháng cáo ông L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tòa sơ thẩm xác định ông L là bị đơn, ông Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định vì ông L là người đang quản lý các nhà đất tranh chấp; vụ án tranh chấp về tiền bạc giữa ông C và ông Q do Tòa án nhân dân Quận 3 đang giải quyết nên Tòa sơ thẩm không đưa ông C tham gia tố tụng ở vụ án này, không tạm đình chỉ vụ án là đúng quy định.

Ông L không có mối quan hệ mua bán, cho thuê nhà đất với ông T nhưng ông L thực tế đang quản lý, cho thuê nhà đất độc quyền sở hữu của ông T để hưởng lợi.

Các nhà đất số 412/11, 412/11A, 412/13A Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh do ông T, bà H1 mua của ông Q, bà N đã

công chứng ngày 07/11/2016, đã được cập nhật sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 28/11/2016 đúng quy định nên là chủ sở hữu hợp pháp được pháp luật bảo vệ.

Các bên không ai tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, đất, về quyền sở hữu nhà đối với các nhà đất trên trong vụ kiện này.

Xét ông L có ký hợp đồng thuê nhà đất 412/13A Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Q từ ngày 24/7/2013 đến ngày 31/12/2014 là hết hạn.

Ông L cho rằng không quản lý sử dụng và ở tại nhà đất tranh chấp từ ngày 31/12/2014 nhưng theo xác minh của Công an quận Z ngày 11/4/2018 thì ông L và 28 người đang thực tế cư trú tại các nhà đất trên.

Ông L xác định ông không bỏ tiền sửa chữa 03 nhà đất mà ông T kiện đòi, tiền bạc của ông C giao cho ông mua vật liệu, trả công thợ.

Ông L cho rằng ông ký hợp đồng thuê nhà với ông Q chỉ là hình thưc còn giao dịch tiền bạc, thỏa thuận là giữa ông C với ông Q nhưng không có bất cứ chứng cứ nào chứng minh, phía ông Q không thừa nhận.

Nếu cho rằng ông L không có mối quan hệ gì với ông T thì ông L là người chiếm hữu bất hợp pháp tài sản thuộc sở hữu của ông T, thu lợi từ tài sản của ông T từ ngày 28/11/2016 cho đến nay.

Do ông T không yêu cầu đòi khoản tiền ông L cho thuê nhà từ ngày 28/11/2016 nên tòa không giải quyết trong vụ kiện này.

Ông L kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Do vậy kháng cáo của ông L, đề nghị của luật sư phía ông L, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc hủy án sơ thẩm không được chấp nhận.

Án sơ thẩm xử có căn cứ đúng pháp luật nên giữ nguyên.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông L phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 166, 186, 190, 194 và Điều 579 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy L.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công T:

1.1. Ông Nguyễn Duy L phải có trách nhiệm trả lại nhà, đất cho ông Nguyễn Công T kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, gồm:

- Nhà đất số 412/11 Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70127376822 vào sổ cấp giấy số 5583/2004 ngày 19/10/2004 được cập nhật biến động vào ngày 28/11/2016;
- Nhà đất số 412/11A Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ547163 vào sổ cấp giấy số H01565 ngày 23/8/2006 của Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh được cập nhật biến động vào ngày 28/11/2016;
- Nhà đất số 412/13A Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ547162 vào sổ cấp giấy số H01566 ngày 23/08/2006 được cập nhật biến động vào ngày 28/11/2016;

1.2. Các ông bà Bùi Ngọc H2, Trần Thanh Q1, Bùi Ngọc S, Lê Thanh T2, Lê Thị Thanh T3, Lê Thành Đ, Trương Duy B1, Trương Duy V, Đỗ Thị H., Nguyễn Thị Thanh V1, Lê Công Mi, Phan Thị Tuyết T4, Võ Thị Mỹ N, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Duy Q2, Nguyễn Duy L1, Phạm Ngôc C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Minh Đ1, Nguyễn Thị Mỹ A2, Nguyễn Văn Đ2, Phan Thị Như Q3, Phan Văn D, Lê Đình T5, Huỳnh Thị Tuyết H5, Đinh Ngọc T6, Nguyễn C1, Trần Văn T7 và những người đang cư trú phải có trách nhiệm bàn giao nhà, đất trống tại số 412/11, 412/11A và 412/13A Lũy Bán B, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để cơ quan thi hành án thực hiện theo quy định của pháp luật.

Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định" theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành án cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) ông Nguyễn Duy L phải chịu.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Công T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0026483 ngày 18/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Nguyễn Duy L phải chịu, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0012468 ngày 01/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Z.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.Z;
- Chi cục THADS Q.Z;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang