TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 469/2021/DS-PT
Ngày: 14/12/2021
V/v:"Tranh chấp đòi nhà đất".

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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Ông Trương Chí Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 132/2021/TLPT-DS ngày 31/3/2021 về *"Tranh chấp đòi nhà đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST, ngày 7/12/2020 của Tòa án nhân dân quận TX bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 409/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Đỗ Mạnh H , sinh năm 1980 *(có mặt tại phiên tòa)*.

Trú tại: Số 83 đường L, tổ 7, phường N, quận CG, HN.

Bị đơn:

Ông Trần Thăng H , sinh năm 1997 *(có mặt tại phiên tòa)*.

Bà Nguyễn Phương P , sinh năm 1994 *(có mặt tại phiên tòa)*.

Cùng trú tại: số nhà 14/192 phố L, phường K, quận TX, HN.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thuỷ T , sinh năm 1995 *(có mặt tại phiên tòa)*.

Trú tại: Số 83 đường L, tổ 7, phường N, quận CG, HN.

2. Bà Nguyễn Thị Diễm H , sinh năm 1971 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

Trú tại: 272A+272B ngõ 34, phường V, quận HBT, HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Đỗ Mạnh H trình bày:

Ngày 14/4/2017, vợ chồng ông H có nhu cầu về nhà ở, qua tìm hiểu và xem xét nên ông bà đã làm thủ tục mua bán căn nhà số 14/192 phố L, phường K, quận TX, Hà Nội mang tên bà Nguyễn Thị Diễm H . Việc mua bán ngay tình, Hợp đồng mua bán được công chứng tại Văn phòng công chứng A1 Nguyễn Khánh Toàn, Hà Nội. Ngày 12/7/2017, vợ chồng ông H được Nhà nước sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 978720 cấp ngày 12/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 04729. Sau khi làm thủ tục mua bán xong do bà H chưa có chỗ ở nên ông có cho bà H thuê lại căn nhà này với thời hạn 01 năm. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông đến kiểm tra nhà thì thấy ông Trần Thăng H cùng vợ con sinh sống tại đây, khi hỏi thì ông H nói đây là nhà của ông H nên ông H đã yêu cầu ông H cùng các thành viên trong gia đình ra khỏi nhà vì đây là nhà đất của ông bà đã được cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận. Ngay sau đó, ông H đã ra thông báo đòi nhà nhiều lần nhưng ông H vẫn không trả, sau đó ông H không ở đây nữa mà hiện tại do vợ chồng ông Trần Thăng H , bà Nguyễn Phương P sinh sống tại đây.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình, ông H khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông H1, bà P cùng những người có liên quan phải ra khỏi nhà để trả lai nhà, đất cho vợ chồng ông H và chấm dứt việc chiếm giữ trái phép.

Bị đơn - ông Trần Thăng H và bà Nguyễn Phương P trình bày:

Nhà đất tại số 14/192 L là của ông Trần Thăng H (là chú của ông H1) cho vợ chồng ông H1, bà P ở nhờ từ năm nào ông bà không nhớ rõ. Ông H có nhờ bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Diễm H đứng ra vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000đồng và trả lãi Ngân hàng 8.000.000đồng trong vòng từ 3 đến 5 năm. Ông H trả cho bà H được 17 tháng tiền lãi và 500.000.000đồng tiền gốc. Đến tháng 7 năm 2017 có anh Đỗ Mạnh H đến đòi nhà, gia đình anh Hoàn có đi tìm bà H nhưng không liên hệ được với bà H , tìm đến bà H thì bà H trốn tránh nên đã làm đơn tố cáo bà H đến Công an quận TX và công an quận Ba Đình nhưng không được trả lời.

Gia đình ông H đưa ra phương án thoả thuận với nguyên đơn, sẽ tìm bán nhà đất này và thanh toán trả cho ông H số tiền 1.000.000.000đồng. Hiện gia đình đang làm đơn tố cáo bà H và bà H lên Cục an ninh điều tra, Bộ công an về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Hiện nay ông H , bà P không sinh sống tại nhà đất này mà chỉ có vợ chồng ông bà sinh sống tại đây.

Ngày 15/5/2020, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang tranh chấp. Hiện trạng thực tế tại địa chỉ: số nhà 14/192 phố L, phường K, quận TX, thành phố Hà Nội có 01 nhà xây kết cấu bê tông, cốt thép gồm 03 tầng (tầng 1 gồm nhà vệ sinh, 01 khu vực bán hàng giày thể thao đặt logo "the dream 15 real"; tầng 2 gồm 01 phòng ngủ, tầng 3 gồm: 01 phòng ngủ, 01 nhà vệ sinh, 01 ban công phơi quần áo).

Tại nhà đất này chỉ có ông H1 và bà P sinh sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

Đối với bà Nguyễn Thị Diễm H , quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập bà H đến làm việc và tham gia phiên tòa, tuy nhiên bà H không có ở địa chỉ 272A+272B ngõ 34, phường Vĩnh Tuy, quận HBT, thành phố Hà Nội nên Tòa án đã thực hiện thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS - ST, ngày 07/12/2020 của Tòa án nhân dân quận TX đã xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà của ông Đỗ Mạnh H .

Buộc vợ chồng ông Trần Thăng H và bà Nguyễn Phương P phải trả lại nhà đất tại thửa số 5, địa chỉ: Số 14/192 L, phường P, quận TX, Hà Nội, diện tích 29,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 978720 cấp ngày 12/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 04729 cho ông Đỗ Mạnh H và vợ là bà Vũ Thị Thủy T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, tại Đơn kháng cáo đề ngày 15/12/2020, ông H1, bà P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và đề nghị xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn - ông H1, bà P trình bày, ông bà ở nhờ nhà đất này của ông H (là chú ruột của ông H1) từ năm 2014 đến nay, năm 2018 vợ chồng ông H1 có ký Hợp đồng thuê nhà với ông H để ở và kinh doanh, thời gian thuê đến tháng 4/2021, hai bên có lập hợp đồng và ký kết với nhau. Quá trình thuê nhà đất này vợ chồng ông H1 có sửa chữa, cải tạo tầng 1 để kinh doanh dịch vụ hết khoảng 280.000.000đồng, tuy nhiên tại

phiên tòa hôm nay ông H1, bà P không có tài liệu gì chứng minh việc cải tạo, sửa chữa nhà nộp cho Tòa án. Ông H1, bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu và đề nghị:

Việc giải quyết vụ án có liên quan đến vợ chồng ông H , bà P , bà H , bà H và bà C nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông H , bà P bà H và bà C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là chưa đầy đủ.

Quá trình giải quyết vụ án ông H1 trình bày có sửa chữa nhà để ở và phục vụ việc kinh doanh trong thời gian sinh sống tại đây, đồng thời xuất trình tài liệu chứng cứ là 01 USB có ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà Hiền, bà H với ông H1 và ông H liên quan đến việc vay nợ và mượn nhà đất này nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết là không đảm bảo quyền lợi của ông H1.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện và việc giải quyết vụ án là chưa thấu tình đạt lý .

Trên cơ sở đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Xác định ông H , bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H là hợp pháp, sau khi nhận chuyển nhượng ông H , bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Bị đơn - ông H1, bà P cho rằng nhà đất trên là của ông H , bà P nhờ bà H đứng ra thế chấp để vay tiền của ngân hàng thực tế không phải ông H chuyển nhượng nhà đất này cho bà H , tuy nhiên ông H1, bà P không cung cấp được tài liệu chứng cứ như nội dung ông bà trình bày nên không có căn cứ chấp nhận. Nếu có sự việc như vậy thì đây là quan hệ pháp luật khác, không liên quan đến yêu cầu đòi nhà của ông H trong vụ án này. Nhà đất trên hiện nay được xác định là tài sản hợp pháp của ông H , bà T . Ông H , bà T là chủ sử dụng hợp pháp và được xác định là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ.

Tại phiên tòa bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh bị đơn có quyền được sở hữu, sử dụng đối với tài sản tranh chấp; không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc sửa chữa đối với nhà đất này nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn cũng như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 07/12/2020 của Tòa án nhân dân quận TX.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về Nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nhà đất tại địa chỉ số 14/192 L, phường K, quận TX, Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BS 143632, số vào sổ cấp GCN: CH00821 do UBND quận TX, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/3/2014 đứng tên ông Trần Thăng H và bà Hoàng Thị P . Ngày 04/02/2016, ông H , bà P đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị Diễm H theo Hợp đồng công chứng số 262.2016/HĐ-CN ngày 04/02/2016 tại Văn phòng công chứng LV, thành phố Hà Nội. Ngày 04/3/2016, bà H đã thế chấp nhà, đất này cho Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng thế chấp số 0502.2016/HĐTC ngày 03/3/2016 tại văn phòng công chứng Tràng An, thành phố Hà Nội. Ngày 14/4/2017, bà H đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông H và bà T theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng: 699.2017/HĐGD, quyển số: 04.2017/TP/CC-SCC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng số 12, ngõ 168 Nguyễn Khánh Toàn, CG, Hà Nội. Ông H , bà T đã làm thủ tục tất toán toàn bộ khoản vay trên của bà H tại Ngân hàng. Ngày 13/5/2017, bà H đã bàn giao nhà, đất cho ông H , bà T quản lý, sử dụng. Giữa bà Nguyễn Thị Diễm H, Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đô và vợ chồng ông H , bà T không có tranh chấp với nhau vì Ngân hàng đã giải chấp nhà đất này.

Ngày 12/7/2017, ông H , bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CI 978720, số vào sổ cấp GCN: CS -TX 04729 đứng tên ông H , bà T .

Xét thấy, việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà H với vợ chồng ông H , bà T được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì nhà đất này đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà H nên bà H được xác định là chủ sử dụng hợp pháp và có quyền được định đoạt về tài sản. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H , bà T đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 978720 cấp ngày 12/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 04729.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, ông H , bà T được xác định là người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ, do đó Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà, đất giữa ông H và bà H có hiệu lực pháp luật. Ủy ban nhân dân quận TX cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CI 978720, số vào sổ cấp GCN: CS -TX 04729 ngày 12/7/2017 cho ông H bà T là đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ.

Đối với trình bày của bị đơn về nguồn gốc nhà đất này là của ông Trần Thăng H (là chú của bị đơn - ông H1) có nhờ bà Hiền, bà H đứng ra thế chấp để vay tiền của Ngân hàng chứ không phải ông H chuyển nhượng cho bà H , tuy nhiên, bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ liên quan đến giao dịch dân sự giữa bà H với ông H , bà P . Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn trình bày có thuê nhà của ông H , bà P từ năm 2017, quá trình ở đây bị đơn có sửa chữa, cải tạo nhà hết khoảng 280.000.000đồng, tuy nhiên bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc sửa, chữa, cải tạo nhà như bị đơn trình bày. Trường hợp sau này bị đơn xuất trình được căn cứ hợp pháp chứng minh việc bị đơn cải tạo, sửa chữa nhà cũng như việc thuê nhà của ông H bà P thì đây là giao dịch dân sự khác, nếu ông H1, bà P có tranh chấp với ông H , bà P thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu và được giải quyết theo quy định của pháp luật, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với đề nghị của Luật sư yêu cầu đưa vợ chồng ông H , bà P , bà H và bà C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng. Căn cứ vào Biên bản xác minh tại Công an phường Khương Trung, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì chỉ có vợ chồng ông H1, bà P đang sinh sống tại nhà, đất này. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H , bà P , bà H và bà C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan như đề nghị của Luật sư có căn cứ. Do vậy đề nghị của

Luật sư hủy bản án sơ thẩm do đưa thiếu người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là không có cơ sở chấp nhận.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Mạnh H được chấp nhận nên bị đơn - ông Trần Thăng H và bà Nguyễn Phương P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Đỗ Mạnh H tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 133; Điều 116, 117, 118 và Điều 133 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà của ông Đỗ Mạnh H đối với ông Trần Thăng H và bà Nguyễn Phương P .

2. Buộc ông Trần Thăng H và bà Nguyễn Phương P phải trả lại nhà đất cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Thủy Tiên, thửa số 5, địa chỉ: Số 14/192 L, phường Phương Mai, quận TX, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 978720 cấp ngày 12/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CS-TX 04729 đứng tên ông Đỗ Mạnh H và vợ là bà Vũ Thị Thủy Tiên.

3. Về án phí: Trả lại cho ông Đỗ Mạnh H 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006542 ngày 03/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TX.

Ông Trần Thăng H và bà Nguyễn Phương P phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H1, bà P đã nộp theo Biên lai số 0001048 ngày 29/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TX

4. Trường hợp bản án 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 yêu cầu 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**