

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 10/2022/DS-GĐT

Ngày 27-4-2022

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà và
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa
án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:** Ông
Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền
sử dụng đất” giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thành C, cư trú tại: Số 372/38 ĐBP, phường
MM, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Kim T, cư trú tại:
Phường TT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn (Giấy ủy quyền ngày 25/3/2020).

- **Bị đơn:** Bà Trịnh Tú T1, cư trú tại: Số 322/38 đường ADV, phường B,
quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Phạm Thị Thanh T2, cư trú tại: Số 372/38 ĐBP, phường M, Quận
X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thanh T2: Bà Trần Kim T (Giấy ủy quyền ngày 25/3/2020).

2. Ông Trần Hữu T3, cư trú tại: Số 322/38 đường ADV, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Quách Chánh S, cư trú tại: 142 LTT, phường BT, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Quách Chánh S: Ông Huỳnh Duy T4, cư trú tại: Số 29/12/22 Đường 8B, phường BHH A, quận BT1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 26/01/2018).

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại HĐ, trụ sở tại: Số 51 đường số 5, khu dân cư TS, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại HĐ: Ông Lý Kim V (KL).

5. Ủy ban nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, trụ sở tại: Số 203 ADV, phường T, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận N: Ông Lê Minh N (Giấy ủy quyền số 15/UQ-UBND ngày 22/8/2019).

6. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trụ sở tại: Số 86 LTT, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ngân hàng Thương mại cổ phần NA, trụ sở tại: Số 190 Bis, TQK, phường TĐ, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Hữu Đ;

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc L;

Ông Đ, bà L cùng cư trú tại: Số 7A/134 TT, phường MB, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L: Ông Nguyễn Đình V1, bà Nguyễn Thị Hoàng P, bà Phạm Thị H; địa chỉ liên hệ: Số 2129/49 đường PTH, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 24/6/2019).

10. Tập đoàn BCVTVN, trụ sở tại: Số 57 HTK, phường LH, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Tập đoàn BCVTVN: Ông Nguyễn Lê K, ông Nguyễn Trung H1 (Giấy ủy quyền số 177/GUQ-VNPT-PCTT ngày 15/01/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/11/2017 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Thành C do bà Trần Kim T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/4/1989, ông Hồng Tồn T5 và bà Hứa Kim T6 bán nhà 317 TBT, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông C, diện tích 1.200 thước vuông, việc chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường B chứng nhận. Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy phép mua bán số 69/GP-MB ngày 04/01/1990, ghi rõ nội dung: Ông T5 và vợ bán cho ông C nhà 317 TBT thuộc Tờ bán nhà ngày 22/3/1973. Do vậy nhà đất số 317 TBT là tài sản hợp pháp của ông C.

Ngày 16/01/1990, ông C thành lập Công ty Tư doanh BT KT (viết tắt là Công ty BTC) do ông C làm Giám đốc. Ngày 23/3/1990, Công ty BTC và Hợp tác xã tín dụng BÐ ký Hợp đồng kinh tế liên kết số 36/HĐ-KT. Do Hợp tác xã tín dụng BÐ không có chức năng sản xuất kinh doanh, mà chỉ có chức năng vay tiền và cho vay tiền nên để hợp thức hóa Hợp đồng liên kết này, ông C (thông qua Công ty BTC) đã ký với Hợp tác xã tín dụng BÐ 2 khế ước vay số 012561 ngày 12/02/1990 và số 022705 ngày 24/3/1990 với tổng số tiền là 500.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất quá hạn là 18%/tháng. Hai bên cũng thỏa thuận các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện khế ước này sẽ do Tòa án giải quyết. Do là liên kết làm ăn về kinh tế nên ông C không thể chấp nhà 317 TBT cho Hợp tác xã tín dụng BÐ.

Quá trình làm ăn liên kết, ông C đã thanh toán hết cả gốc và lãi, thậm chí còn trả dư. Thế nhưng, ngày 08/12/1990, Hợp tác xã tín dụng BÐ đã ban hành Công văn số 229/TĐBÐ cho rằng số nợ của ông C tính đến ngày 06/12/1990 là 1.789.680.000 đồng, ông C không có khả năng trả nợ và ông C thế chấp nhà 317 TBT cho Hợp tác xã tín dụng BÐ để vay tiền, nên đề nghị Ủy ban nhân dân quận N phát mãi tài sản của Công ty BTC là căn nhà 317 TBT đã thế chấp để có tiền trả nợ cho Hợp tác xã tín dụng BÐ. Trên cơ sở công văn trên, ngày 31/12/1990, Ủy ban nhân dân quận N ra Quyết định số 558/QĐ-UB kê biên phong tỏa và thanh lý tài sản của ông C là căn nhà số 317 TBT. Thời điểm đó ông C không biết Quyết định kê biên này. Đồng thời cùng với việc phát hành công văn đi, ông Nguyễn Văn T7 - Phó chủ nhiệm Hợp tác xã tín dụng BÐ còn ép ông C phải ký vào tờ giấy để trông chỉ ghi tháng 01/1991 để ông T7 sau đó sử dụng làm Giấy tờ bán nhà 317 TBT nêu trên cho bà Trịnh Tú T1. Sau khi thấy việc làm của ông T7 có những sai trái, có khả năng khiến nhà đất của mình bị chiếm giữ trái phép, có liên quan đến nhiều vấn đề làm ăn chưa minh bạch của một số người, ông C đã yêu cầu xem xét lại. Ngày 07/01/1991, tại Biên bản xác nhận công nợ giữa Hợp tác xã tín dụng BÐ và Công ty BTC hai bên cùng

xác định tính đến ngày 31/12/1990 tổng số tiền và công nợ của Công ty BTC đối với Hợp tác xã tín dụng BÐ theo Hợp đồng liên kết số 36 là 814.860.000 đồng (trong đó 500.000.000 đồng tiền gốc và 314.860.000 đồng tiền lãi).

Ngày 09/01/1991, hai bên đã kiểm tra các chứng từ và xác định: Tính đến ngày 04/01/1991 Hợp tác xã tín dụng BÐ đã nhận của Công ty BTC số tiền 1.524.516.000 đồng và 194 lượng vàng 24K. Sau đó một ngày tức ngày 10/01/1991, ông Đoàn Thế L1 - Chủ nhiệm Hợp tác xã tín dụng BÐ đã ký và đóng dấu, xác nhận tại Công văn số 267/TD có nội dung: Tính đến ngày 04/01/1991, Công ty BTC đã trả cho Hợp tác xã tín dụng BÐ số tiền là 1.524.516.000 đồng và 194 lượng vàng 24K (Công văn này sau đó đã được Cơ quan cảnh sát điều tra giám định xác định đúng chữ ký của ông Chủ nhiệm Hợp tác xã tín dụng BÐ và con dấu cũng chính là của Hợp tác xã tín dụng BÐ). Như vậy Công ty BTC đã trả dư cho Hợp tác xã tín dụng BÐ số tiền là 709.576.000 đồng và 194 lượng vàng 24K. Thế nhưng chỉ trong một thời gian ngắn, từ ngày có Quyết định 558/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân quận N, trong vòng chưa đến một tháng nhà 317 TBT đã kịp chuyển nhượng cho bà Trịnh Tú T1. Khi đó ông C là chủ sở hữu nhà nhưng hoàn toàn không biết thực tế việc mua bán này ra sao, không được nhận tiền, cũng không giao nhà mình cho người khác. Song song với việc sử dụng Văn tự chuyển nhượng nhà ký không của ông C còn có một giấy giao kết mua bán nhà mà chủ bán là Hợp tác xã tín dụng BÐ. Với 2 Hợp đồng chuyển nhượng nhà 317 TBT nêu trên mà hai chủ sở hữu hoàn toàn khác nhau đứng ra bán, số tiền ghi chuyển nhượng cũng khác nhau thể hiện nhiều điều bất nhất, nhưng nhà đất vẫn được chuyển dịch sang cho bà T1 vào ngày 23/01/1991 và ngày 25/01/1991. Ông C khiếu nại việc làm sai của Hợp tác xã tín dụng BÐ ở nhiều nơi, nhưng không nơi nào giải quyết dứt điểm. Hồ sơ nhà đất đang có tranh chấp, nhưng bà T1 vẫn được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 75/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008. Sau đó bà T1 chuyển nhượng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại HÐ (sau đây viết tắt là Công ty HÐ); Công ty HÐ chuyển nhượng tiếp cho ông Quách Chánh S; ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ. Do nhà đất số 317 TBT là tài sản hợp pháp của ông C đã bị chuyển dịch trái phép nên ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận nhà đất số 317 TBT vẫn là tài sản hợp pháp của ông C, buộc ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L và những người liên quan giao trả nhà đất số 317 TBT theo đúng diện tích thực tế đo đạc hiện tại. Ông C đồng ý hoàn lại tiền sửa chữa, cải tạo, nâng cấp (nếu có) cho chủ sử dụng.

- Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 TBT giữa ông C với bà T1; giữa Hợp tác xã tín dụng BÐ với bà T1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 TBT giữa vợ chồng bà T1 với Công ty HĐ tại Phòng Công chứng số M Thành phố Hồ Chí Minh có số Công chứng 012158 ngày 26/3/2008.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 TBT giữa Công ty HĐ với ông S tại Văn phòng Công chứng TT có số Công chứng 000476 ngày 11/02/2009.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 TBT giữa ông S với ông Đ tại Văn phòng Công chứng HX có số Công chứng 014349 ngày 25/4/2019.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 75/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận N cấp đứng tên Trịnh Tú T1 và Trần Hữu T3.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 106/2008/GCN-QSHNO&QSDĐO do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên Công ty HĐ.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân quận N cấp đứng tên ông S.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân quận N cấp đứng tên ông S nhưng phía sau có ghi thay đổi Chủ sở hữu Nguyễn Hữu Đ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý.

Bị đơn là bà Trịnh Tú T1 vắng mặt và không có ý kiến trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Quách Chánh S: Việc mua bán giữa ông C và bà T1 là tự nguyện, thuận mua vừa bán được sự cho phép của Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường nơi có bất động sản và Ủy ban nhân dân phường nơi cư trú của bên nhượng và thụ nhượng. Căn nhà sau đó bà T1 đầu tư xây mới được Nhà nước cấp chủ quyền và chuyển nhượng lại cho Công ty HĐ, Công ty HĐ chuyển nhượng lại cho ông, khi nhận chuyển nhượng ông chỉ biết căn nhà được Nhà nước cấp chủ quyền hợp pháp nên đã vay vốn ngân hàng để nhận chuyển nhượng. Trước đây ông C và bà T1 đã nhiều năm khiếu nại và đã được các cơ quan có thẩm quyền như Phó Thủ tướng thường trực, Bộ Xây dựng, Thanh tra Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết dứt điểm, đồng thời Tòa án nhân dân quận N đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Việc tranh chấp của ông C là không có căn cứ. Ông là người mua nhà hợp pháp, ngay tình cần được pháp luật bảo vệ. Đề nghị Tòa án

không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân quận N có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Thương mại cổ phần NA, Công ty HD được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng không gửi bản trình bày ý kiến, vắng mặt không lý do.

- Tập đoàn BCVTVN do ông Nguyễn Trung H1 là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 25/3/2020 và không gửi bản trình bày ý kiến.

- Ông Nguyễn Hữu Đ (do bà Phạm Thị H, bà Nguyễn Thị Hoàng P là người đại diện theo ủy quyền) có đơn yêu cầu độc lập ngày 21/6/2019 trình bày:

Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà ngày 23/01/1991 có giá trị pháp lý vì theo lời trình bày của nguyên đơn trong đơn khởi kiện ngày 14/11/2017, đơn trình bày ý kiến ngày 12/12/2018 và các lời khai tiếp theo trong quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã xác nhận có ký tên trong “Văn tự” nêu trên. Lời khai này phù hợp với nội dung trong tài liệu của “Giấy giao kết trách nhiệm về mua bán nhà” ngày 25/01/1991, điều này đã chứng minh ông C biết và đồng ý việc mua bán nhà nêu trên nên ông mới ký tên trong văn tự, vì vậy lời khai của nguyên đơn cho rằng việc mua bán nhà là giả mạo là sai sự thật. Đối với việc nguyên đơn cho rằng hai bên không có giao dịch, không giao nhận tiền nhà để cho rằng không mua bán nhà, lời khai này không đúng vì: Không có chứng cứ chứng minh việc bị đơn thừa nhận lời khai này; thời điểm giao dịch trên căn nhà là tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản nợ của Công ty BTC vay tại Ngân hàng SGCT và nguyên đơn còn thiếu nợ của Hợp tác xã tín dụng BĐ. Căn cứ Quyết định số 558/QĐ-UB ngày 31/12/1990 của Ủy ban nhân dân quận N, Giấy báo không sổ/KT của Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/02/1991, Công văn số 103/TD-CV/91 ngày 02/02/1991 của SGCT Ngân hàng - Chi nhánh TB, Công văn số 283/TD ngày 02/02/1991 của Hợp tác xã tín dụng BĐ cùng gửi Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh về việc đồng ý bán nhà 317 TBT, biên bản họp giải quyết việc thanh toán công nợ của Công ty BTC ngày 08/02/1991, bản tường trình ngày 15/6/2018 của nguyên đơn gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chứng minh nguyên đơn đã biết việc kê biên xử lý tài sản thuộc sở hữu của mình nhưng không có ý kiến phản đối, mặc nhiên chấp nhận việc bán tài sản trả nợ cho Hợp tác xã tín dụng BĐ như đã ký trong Văn tự. Nguyên đơn không yêu cầu xin hủy việc mua bán nhà hoặc ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất ở từ nguyên đơn sang bị đơn.

Việc chuyển nhượng quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản là căn nhà 317

TBT cho bị đơn và các người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật. Cho đến khi khởi kiện vào ngày 14/11/2017, nguyên đơn không khiếu nại theo thủ tục hành chính đối với Quyết định 972/QĐ-UBND ngày 04/3/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là mặc nhiên đồng ý chấp nhận việc chuyển quyền sở hữu nhà và đất tại 317 TBT.

Việc giao kết Hợp đồng mua bán nhà giữa bên bán là ông S và bên mua là ông Đ đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tại Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở năm 2014 và các Điều 116, Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ và không chấp nhận các yêu cầu đòi hủy các Giấy chủ quyền nhà 317 TBT đã mang tên của bị đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác; công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại 317 TBT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CHO 00424 do Ủy ban nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Đ ngày 02/5/2019 là của ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2020/DS-ST ngày 31/3/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận nhà, đất số 317 TBT, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Thành C. Buộc ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L và những người liên quan giao trả nhà đất số 317 TBT, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng hiện trạng thực tế đo đạc thẩm định tại Bản vẽ hiện trạng nhà ở do Công ty TNHH Đầu tư xây dựng thương mại PL lập, được Phòng Quản lý Đô thị quận N thẩm tra ngày 12/02/2020.

- Hủy các Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà đất số 317 TBT ngày 23/01/1991 giữa ông Nguyễn Thành C và bà Trịnh Tú T1; Hủy Giấy giao kết về việc mua bán nhà giữa Hợp tác xã tín dụng BĐ Thành phố Hồ Chí Minh với bà Trịnh Tú T1.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 75/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận N cấp đứng tên Trịnh Tú T1 và Trần Hữu T3.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà số 317 TBT, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh được thiết lập số 012158 ngày 26/3/2008 tại Phòng Công chứng số M Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng bà Trịnh Tú T1, ông Trần Hữu T3 với Công ty TNHH TM HĐ.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 106/2008/GCN-QSHNO&QSDĐO do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí

Mình cấp ngày 17/4/2008 đứng tên Công ty TNHH TM HĐ.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà số 317 TBT giữa Công ty TNHH HĐ với ông Quách Chánh S tại Văn phòng công chứng TT có số 000476 ngày 11/02/2009.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân quận N cấp đứng tên ông Quách Chánh S.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 TBT giữa ông Quách Chánh S với ông Nguyễn Hữu Đ có số 014349 ngày 25/4/2019 tại Văn phòng công chứng HX.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân quận N cấp đứng tên Quách Chánh S, phía sau có cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Hữu Đ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý vào ngày 02/5/2019.

2- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại 317 TBT, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00424 do Ủy ban nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 02/5/2019.

3- Tách ra chưa xem xét các vấn đề liên quan giữa vợ chồng bà Trịnh Tú T1 với Công ty TNHH TM HĐ, giữa công ty TNHH TM HĐ với ông Quách Chánh S, giữa ông Quách Chánh S với ông Nguyễn Hữu Đ, giữa ông Nguyễn Hữu Đ và Ngân hàng TMCP NA chưa giải quyết. Các đương sự được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự riêng để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của mình.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, giám định tư pháp, án phí, quyền kháng cáo...

Ngày 31/3/2020, 01/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông C; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông về việc công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông đối với nhà, đất 317 TBT.

Ngày 10/4/2020, 04/5/2020, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Quách Chánh S, Tập đoàn BCVTVN có đơn kháng cáo, có nội dung đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 13/4/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 4593/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ; xem xét lại nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy tất cả các Hợp đồng mua bán do vô hiệu, nhưng chưa giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 242/2020/DS-PT ngày 17/7/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận nội dung đơn yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ, ông Quách Chánh S, Tập đoàn BCVTVN và chấp nhận một phần nội dung Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 436/2020/DS-ST ngày 31/3/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành C về việc “Tranh chấp sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Trịnh Tú T1 đối với các yêu cầu:

- Công nhận nhà đất số 317 TBT, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Thành C;

- Buộc ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L và những người liên quan giao trả nhà đất số 317 theo đúng diện tích thực tế đo đạc hiện tại. Ông C đồng ý hoàn lại tiền sửa chữa, cải tạo, nâng cấp (nếu có) cho chủ sử dụng;

- Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa ông C với bà T1; Giữa HTX tín dụng BD với bà T1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa vợ chồng bà T1 với Công ty TNHH TM HĐ tại Phòng Công chứng số M Thành phố Hồ Chí Minh có số Công chứng 012158 ngày 26/3/2008.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa Công ty TNHH TM HĐ với ông Quách Chánh S tại Văn phòng Công chứng TT có số Công chứng 000476 ngày 11/02/2009.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa ông Quách Chánh S với ông Nguyễn Hữu Đ tại Văn phòng Công chứng HX có số Công chứng 014349 ngày 25/4/2019.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

75/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận N cấp đứng tên Trịnh Tú T1 và Trần Hữu T3.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 106/2008/GCN-QSHNO&QSDĐO do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên Công ty TNHH TM HD.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân quận N cấp đứng tên Quách Chánh S.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân quận N cấp đứng tên Quách Chánh S nhưng phía sau có ghi thay đổi Chủ sở hữu Nguyễn Hữu Đ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý.

2. Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ: Công nhận nhà đất tọa lạc tại 317 TBT, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00424 do Ủy ban nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 02/5/2019.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, giám định tư pháp.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Thành C đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 09/9/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 242/2020/DS-PT ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2020/DS-ST ngày 31/3/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao và đề nghị rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đối với phần nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mà tách

ra để giải quyết ở một vụ án khác là không đúng; ông Đ là người nhận chuyển nhượng nhà 317 TBT ngay tình, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng, hủy cấp nhật thay đổi chủ sở hữu với ông Đ và buộc ông Đ trả nhà cho ông C là không đúng; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao xác định ông Đ là người mua không ngay tình, đề nghị Hội đồng xét xử hủy phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn nhà số 317 TBT, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh nguyên là của ông Hồng Tôn T5 và bà Hứa Kim T6. Ngày 07/4/1989, ông T5 và bà T6 lập Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà 317 TBT cho ông C. Việc mua bán được Ủy ban nhân dân phường nơi ông C, vợ chồng ông T5 cư trú xác nhận. Ngày 04/01/1990, Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 69/GP-MB7 cho phép ông T5, bà T6 được bán nhà cho ông C. Ngày 10/01/1990, ông C đã kê khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ. Do đó, việc mua bán nhà giữa ông T5 với ông C đã có hiệu lực pháp luật, nên nhà số 317 TBT thuộc quyền sở hữu của ông C.

[2] Năm 1990, ông C vay tiền của Hợp tác xã tín dụng BĐ theo Khế ước số 012561 ngày 12/02/1990 và Khế ước số 022705 ngày 24/3/1990 với tổng số tiền là 500.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất quá hạn là 18%/tháng. Khi vay, ông C thế chấp nhà số 317 TBT cho Hợp tác xã tín dụng BĐ. Ngày 07/01/1991, Hợp tác xã tín dụng BĐ làm việc cùng với ông C, hai bên đã xác nhận tính đến ngày 31/12/1990, ông C còn nợ Hợp tác xã tín dụng BĐ 500.000.000 đồng tiền vốn vay và 314.860.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 814.860.000 đồng. Tại Công văn số 267/TD ngày 10/01/1991, Hợp tác xã tín dụng BĐ xác nhận tính từ ngày 12/3/1990 đến ngày 04/01/1991, Hợp tác xã tín dụng BĐ đã nhận của ông C 1.524.516.000 đồng và 194 lượng vàng 24K (Công văn này đã được giám định đúng con dấu của Hợp tác xã tín dụng BĐ và đúng chữ ký của ông Đoàn Thế L1 - Chủ nhiệm Hợp tác xã tín dụng BĐ). Như vậy, Hợp tác xã tín dụng BĐ đã nhận thừa số tiền ông C trả là 709.576.000 đồng và 194 lượng vàng 24K, lẽ ra Hợp tác xã tín dụng BĐ phải hoàn trả cho ông C số tiền nhận thừa là 709.576.000 đồng và 194 lượng vàng 24K mới đúng. Tuy nhiên, trước đó vào ngày 08/12/1990, Hợp tác xã tín dụng BĐ đã báo cáo Thường trực Ủy ban nhân dân quận N, Ban Chỉ đạo thu hồi nợ quận N không chính xác về số tiền còn nợ của ông C cả vốn và lãi là 1.789.680.800 đồng và cho rằng ông C không có khả năng trả để đề nghị kê biên phát mãi nhà 317 TBT của ông C thu hồi nợ. Trên cơ sở đề nghị của Hợp tác xã tín dụng BĐ, Ủy ban nhân dân quận N đã ban hành Quyết định số 558/QĐ-UB ngày 31/12/1990 kê biên, phong tỏa và thanh lý tài sản của ông C để thanh toán nợ đối với Hợp tác

xã tín dụng BÐ. Thực tế, việc mua bán nhà 317 TBT được thể hiện qua 2 giấy mua bán, trong đó có Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà lập ngày 23/01/1991 theo đó ông C bán nhà 317 TBT cho bà T1 với giá 240.000.000 đồng và Giấy giao kết trách nhiệm về việc mua bán nhà số 277/TDBÐ ngày 25/01/1991 theo đó Hợp tác xã tín dụng BÐ bán nhà 317 TBT cho bà T1 với giá 875.000.000 đồng.

[3] Ngay sau khi Hợp tác xã tín dụng BÐ bán nhà 317 TBT của ông C cho bà T1, ông C đã liên tục khiếu nại đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét lại. Các cơ quan có thẩm quyền đã xem xét, giải quyết đối với đơn khiếu nại của ông C và đã ban hành nhiều văn bản, quyết định liên quan đến việc Hợp tác xã tín dụng BÐ bán nhà của ông C. Tại Quyết định số 2699/QĐ-UB ngày 17/7/2003, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bỏ, thu hồi các văn bản liên quan đến việc cho phép ông C bán nhà cho bà T1, công nhận quyền sở hữu nhà của bà T1. Sau đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 972/QĐ-UB ngày 04/3/2005 hủy bỏ Quyết định số 2699/QĐ-UB ngày 17/7/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, mọi tranh chấp, khiếu nại của ông C về căn nhà 317 TBT liên quan đến việc xử lý công nợ giữa ông C và Hợp tác xã tín dụng BÐ trước đây do Tòa án nhân dân giải quyết.

[4] Xét thấy: Hợp tác xã tín dụng BÐ đã nhận thừa số tiền ông C trả nợ cho Hợp tác xã tín dụng BÐ, nên không có quyền bán nhà của ông C. Mặt khác, cùng một đối tượng chuyển nhượng là nhà 317 TBT, nhưng lại có 2 chủ bán khác nhau là ông C và Hợp tác xã tín dụng BÐ, giá cả và diện tích nhà đất chuyển nhượng cũng khác nhau. Thực tế, thì bà T1 nhận bàn giao nhà từ Ban Chỉ đạo xử lý củng cố tín dụng quận N theo Biên bản giao nhà ngày 08/02/1991. Do đó, lời khai của ông C cho rằng ông không giao dịch mua bán nhà, không nhận tiền, không giao nhà cho người khác và việc ông ký vào Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà ngày 23/01/1991 là do bị ông T7 ép buộc ký vào giấy để trống chỉ ghi tháng 01/1991 là có cơ sở để chấp nhận. Do đó, không có căn cứ công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với bà T1 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa Hợp tác xã tín dụng BÐ với bà T1.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao xác định Hợp tác xã tín dụng BÐ không có quyền bán nhà của ông C, ông C vẫn là chủ sở hữu nhà 317 TBT và ông C được sở hữu nhà 317 TBT là đúng.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu Đ có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại 317 TBT mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Quách Chánh S.

Thực tế, ngày 14/11/2017 ông C khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà với bà T1; ông Quách Chánh S và Công ty HĐ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng ngày 25/4/2019, trong khi vụ án này đang được Tòa án thụ lý, giải quyết thì ông Quách Chánh S lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ. Như vậy, việc ông Đ nhận chuyển nhượng nhà 317 TBT khi đang có tranh chấp giữa ông C với bà T1, việc Tòa án cấp phúc thẩm và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao xác định ông Đ là người nhận chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp là không đúng.

[7] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà T1, Công ty HĐ, Tập đoàn BCVTVN, Ngân hàng Thương mại cổ phần NA vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm khi hủy các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất có liên quan đến nhà đất số 317 TBT mà không xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và tách ra chưa xem xét các vấn đề liên quan giữa vợ chồng bà T1 với Công ty HĐ, giữa Công ty HĐ với ông Quách Chánh S, giữa ông Quách Chánh S với ông Nguyễn Hữu Đ, giữa ông Nguyễn Hữu Đ với Ngân hàng Thương mại cổ phần NA, đồng thời dành cho các đương sự được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự riêng để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của mình là có cơ sở.

[8] Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã rút kháng nghị đối với các vấn đề: (1) Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mà tách ra để giải quyết ở một vụ án khác là không đúng; (2) ông Đ là người nhận chuyển nhượng nhà 317 TBT ngay tình, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng, hủy cấp nhật thay đổi chủ sở hữu với ông Đ và buộc ông Đ trả nhà cho ông C là không đúng. Việc rút các nội dung kháng nghị này của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Trong quá trình nghiên cứu theo trình tự giám đốc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao nhận được đơn đề nghị của anh Trương Công M (anh M sinh năm 1997, cư trú tại: Số 106Đ phố PĐC, BK 3, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang; tạm trú tại: Số 317 TBT, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh) cho rằng sau khi Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên có hiệu lực thì ông Nguyễn Hữu Đ đã bán nhà 317 TBT cho anh M; anh M hiện đang thế chấp nhà 317 TBT tại Ngân hàng TMCPPT Thành phố Hồ Chí Minh để vay 140.000.000.000 đồng. Do đó, cần hủy Bản án phúc thẩm, giao Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo hướng làm rõ anh M có khả năng mua nhà 317 TBT hay không? Nguồn tiền mua nhà? Sau khi mua nhà 317 TBT thì anh M thế chấp nhà 317 TBT tại Ngân hàng để vay 140.000.000.000 đồng thì có việc cấp tín dụng hay không, từ đó đánh giá Hợp đồng mua bán giữa ông Đ với

anh M là ngay tình hay không ngay tình để tâu tán tài sản. Nếu có căn cứ xác định Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Đ với anh M không ngay tình thì Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sở hữu nhà cho ông C, đảm bảo trả lại tài sản cho chủ sở hữu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 09/9/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 242/2020/DS-PT ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thành C với bị đơn là bà Trịnh Tú T1; ngoài ra còn 10 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu – Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GDKT II TANDTC (02 bản), hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Du