

Bản án số: 05/2021/DS-PT

Ngày: 07-01-2021

V/v “Tranh chấp đòi nhà”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Bà Phạm Thị Duyên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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:**
Bà Phạm Thị Út – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 01 năm 2021, 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: 285/2020/TLDS-PT ngày 07/5/2020 về việc “Tranh chấp đòi nhà”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1860/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 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: 2383/2020/QĐ-PT ngày 26/8/2020 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn:

- Ông Phạm Ngọc Minh T, sinh năm 1966 (vắng mặt);

- Bà Phạm Thị Tuyết L, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1983; địa chỉ: Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền ngày 14/12/2017 lập tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Thu N là Luật sư của

Văn phòng Luật sư Tín Việt và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

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

- Ông Trần Trí Bảo T2, sinh năm 1984

- Bà Phan Lê Trúc P, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Long T3, sinh năm 1954

Địa chỉ: phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

- Bà Chế Thị Kim B, sinh năm 1957

Địa chỉ: Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

Đại diện hợp pháp của bà Chế Thị Kim B: Ông Nguyễn Long T3, sinh năm 1954 theo Giấy ủy quyền ngày 06/8/2018 tại Phòng Công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1989

Địa chỉ: phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 47A Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

Đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phan Thị Hồng P1, sinh năm 1980 theo Giấy ủy quyền lập ngày 30/8/2018.

- Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Ông Phạm Huy H (Phó phòng quản lý nhà và Lưu trữ - Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 1) (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

Bà Phạm Thị Thu H1 (Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 1).

- Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Cao Sơn A – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 theo Giấy ủy quyền số 16285/VPĐK-T.TCD ngày 02/11/2018 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 28/6/2017, vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh T và bà Phạm Thị Tuyết L nhận chuyển nhượng của ông Trần Trí Bảo T2 và bà Phan Lê Trúc P căn nhà tập thể tại thửa đất số 4+5+11, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại số 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 38,07 m² theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 15421 ngày 28/6/2017 tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 29/6/2017, ông T bà L nhận bàn giao căn nhà trên từ ông T2 và bà P.

Ngày 17/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 1 cập nhật biến động chủ sở hữu cho ông T, bà L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp. Do căn nhà xuống cấp nghiêm trọng nên ông T và bà L đã thuê đơn vị thi công đến kiểm tra tình trạng để lên phương án sửa chữa thì phát hiện ổ khóa nhà đã bị đồ keo dán sắt nên nguyên đơn đã phá khóa để mở cửa thì gặp sự phản đối từ bà Nguyễn Thị T1 và gia đình với lý do căn nhà đang tranh chấp. Đồng thời, bà T1 chặn cửa, di chuyển đồ đạc không phải của ông T, bà L vào căn nhà trên trong suốt thời gian qua. Ông T bà L nhiều lần yêu cầu bà T1 trả nhà cũng như gửi văn bản khiếu nại đến chính quyền địa phương nhưng bà T1 vẫn không giao lại nhà.

Nay, ông T bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải dọn tất cả đồ đạc của mình và giao trả lại căn nhà tập thể số 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên thuộc sở hữu hợp pháp của ông T, bà L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có trình bày giải quyết vụ kiện: Bà T1 ở tại tầng 2 căn nhà số 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bắt đầu từ năm 1987 cho đến nay. Hiện nay căn nhà đang có tranh chấp giữa bà T1 và ông Nguyễn Long T3, vụ án được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý theo thủ tục giám đốc thẩm. Bà chưa bao giờ giao dịch mua bán, thuê, mượn hoặc lấn chiếm đối với căn nhà trên với ông T, bà L và cũng không biết ông T bà L là ai. Mặt khác, theo trả lời của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 thì Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 không tổ chức thi hành bất kỳ bản án nào liên quan đến căn nhà số 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN

CH00581 ngày 07/9/2016 là trái quy định của pháp luật bởi chưa có quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án có thẩm quyền. Việc ông T3, bà B chuyển nhượng căn nhà nói trên cho ông T2, bà P chỉ thực hiện trên giấy tờ chưa có văn bản bàn giao nhà ở và quyền sử dụng đất giữa các bên. Ông T2 và bà P chưa bao giờ vào ở căn nhà trên do bà T1 đang quản lý sử dụng. Do đó việc ông T2, bà P chuyển nhượng căn nhà cho ông T, bà L là chưa hợp pháp vì ông T2, bà P chưa quản lý sử dụng nhà nhưng lập Biên bản bàn giao ngày 28/6/2017 là không đúng thực tế. Trong Đơn khởi kiện của nguyên đơn không xác định được bà T1 xâm phạm, chiếm giữ căn nhà trên tại thời điểm nào đồng thời cũng thể hiện trong nhà có nhiều đồ đạc của bà T1. Từ đó chứng minh bà T1 sử dụng căn nhà tranh chấp này từ hàng chục năm chứ không phải chiếm dụng trái phép. Nếu có đủ căn cứ chứng minh bà T1 xâm phạm chỗ ở trái phép thì thẩm quyền giải quyết thuộc cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền. Từ những căn cứ trên bà T1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà đó là:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp;

- Hủy đăng ký thay đổi lần 1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 thực hiện ngày 07/10/2016. Việc đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Trần Trí Bảo T2, bà Phan Lê Trúc P theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23289 ngày 21/9/2016;

- Hủy đăng ký thay đổi lần 2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 thực hiện ngày 17/7/2016. Việc đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc Minh T, bà Phạm Thị Tuyết L theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15421 ngày 28/6/2017;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Cao Sơn A trình bày:* Căn nhà 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Nguyễn Long T3 và bà Chế Kim B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp. Ngày 21/9/2016, ông T3 và bà B lập Hợp đồng công chứng số 23289 tại Phòng Công chứng số 6 chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Phan Lê Trúc P, ông Trần Trí Bảo T2 trước bạ ngày 28/9/2016. Ngày 28/9/2016, bà P nộp hồ sơ đề nghị cập nhật đăng ký chuyển nhượng theo Biên nhận số

1652302699/BN-PĐK. Ngày 07/10/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 1 thực hiện đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Trần Trí Bảo T2 và bà Phan Lê Trúc P trên trang 3 giấy chứng nhận nêu trên. Ngày 05/7/2017 ông Phạm Ngọc Minh T nộp hồ sơ đề nghị cập nhật đăng ký nhận chuyển nhượng theo biên nhận số 26740.120.17.004460-2332. Ngày 17/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 1 thực hiện đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông T và bà L trên trang 4 giấy chứng nhận nói trên.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 thực hiện đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận đối với căn nhà trên vào ngày 07/10/2016 và ngày 17/7/2017 theo hồ sơ mua bán chuyển nhượng được công chứng theo quy định của Luật Công chứng và đã thực hiện thủ tục nộp trước bạ mua bán theo đúng quy định. Tại thời điểm thực hiện đăng ký biến động hai trường hợp nêu trên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 không nhận được văn bản ngăn chặn của các cơ quan chức năng và không nhận được đơn thư tranh chấp liên quan đến căn nhà trên. Do đó, việc đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận trên là đúng quy định pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 không đồng ý yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về việc hủy cập nhật thông tin đăng bộ sang tên ngày 07/10/2016 và ngày 17/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 07/9/2016.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận 1 có Văn bản số 2779/UBND-DVCI ngày 30/11/2018 như sau:* Việc Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 đối với căn nhà trên cho ông T3, bà B là căn cứ theo Bản án dân sự phúc thẩm số 547/2016/DS-PT ngày 28/4/2016 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tuyên hủy Quyết định hành chính” đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016, hủy đăng ký cập nhật lần 1 ngày 07/10/2016 và đăng ký lần 2 ngày 17/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố - Chi nhánh Quận 1 là không có cơ sở. Nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng căn nhà trên theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 15421 ngày 28/6/2017 tại Phòng Công chứng số 6 căn nhà đã được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng quy trình, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó Ủy ban nhân dân Quận 1 không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến tại Bản tự khai ngày 30/8/2016 như sau: Ngày 28/6/2017 công chứng viên Phòng Công chứng số 6 chứng nhận Hợp đồng

mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Trí Bảo T2, bà Phan Lê Trúc P, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Ngọc Minh T và bà Phạm Thị Tuyết L. Tài sản mua bán là căn nhà tập thể số 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 07/9/2016; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất; Chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng; Giấy chứng nhận kết hôn bên chuyển nhượng. Căn cứ Điều 19, Điều 20 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 40, Khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014, công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng mua bán trên sau khi đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục nội dung pháp luật quy định. Tại thời điểm công chứng hợp đồng trên các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết hợp đồng đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Mặt khác, tại thời điểm công chứng hợp đồng trên, Phòng Công chứng số 6 không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn giao dịch nào đối với tài sản trên. Do đó, việc công chứng hợp đồng mua bán trên là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Long T3, bà Chế Kim B có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Long T3 có ý kiến tại bản tự khai ngày 05/9/2018 như sau: Căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 547/2016/DS-PT ngày 28/4/2016 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tuyên hủy Quyết định hành chính” đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì ông T3, bà B là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà 16-17 Phan Văn Đạt phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016. Bà Nguyễn Thị T1 không còn liên quan đến căn nhà trên. Sau đó, ông T3 và bà B đã chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Trần Trí Bảo T2 và bà Phan Lê Trúc P và lập Hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng căn nhà trên là hoàn toàn hợp pháp và không liên quan gì đến bà T1. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà trên nên yêu cầu bị đơn dọn đồ và giao lại nhà là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trí Bảo T2, bà Phan Lê Trúc P có ý kiến tại Bản tự khai ngày 20/3/2019 như sau: Ngày 21/9/2016 ông T2, bà P nhận chuyển nhượng căn nhà 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Long T3 và bà Chế Thị Kim B theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 23289 ngày 21/9/2016 tại Phòng Công chứng số 6. Sau khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán, ông T2 bà P đã nhận bàn giao trực tiếp căn nhà trên từ

ông T3, bà B tại 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1. Ngày 07/10/2016, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 1 đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho ông T2 và bà P trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 07/9/2016. Do tìm mua được căn nhà khác nên ông T2 bà P đã chuyển nhượng nhà trên cho ông Phạm Ngọc Minh T, bà Phạm Thị Tuyết L theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 15421 ngày 28/6/2017 tại Phòng Công chứng số 6. Cùng ngày sau khi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, ông T2 bà P đã bàn giao nhà trên cùng toàn bộ bản chính giấy tờ chủ quyền cho ông T, bà L tại địa chỉ 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng cũng như đăng ký thay đổi chủ sở hữu căn nhà trên tại cơ quan chức năng và bàn giao nhà không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại gì đến căn nhà trên, việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp. Do đó, hành vi chiếm giữ căn nhà trên của bị đơn là vi phạm pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S trình bày: Ông Sơn hiện nay đang sinh sống cùng mẹ là bà T1 tại tầng 2 căn nhà tập thể số 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị T1 hiện tranh chấp quyền sở hữu căn nhà trên với ông Nguyễn Long T3 và chưa được giải quyết. Ông không biết ông Phạm Ngọc Minh T và bà Phạm Thị Tuyết L là ai và không có bất kỳ giao dịch mua bán, thuê nhà đối với ông T, bà L. Do đó, ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1860/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc Minh T và bà Phạm Thị Tuyết L.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải dọn tất cả đồ đạc của bà và giao trả lại căn nhà tập thể số 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 38,07 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp đã đăng ký thay đổi ngày 07/10/2016 và ngày 17/7/2017 cho ông Phạm Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết L. Các đồ đạc của bà T1 đang để tại căn nhà trên theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2019 gồm: Một tủ quần áo, một cái nệm không còn giá trị sử dụng; một bàn thờ; một tủ thờ; một tivi hiệu samsung 21 inch; một ghế salon; một bàn nhỏ; mười ghế nhựa lớn; mười một hũ keo lớn nhỏ; một ghế inox leo bàn thờ; bốn ghế nhựa nhỏ và bốn ghế nhựa lớn.

2. Đình chỉ xét xử các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban

nhân dân Quận 1 cấp;

- Hủy đăng ký thay đổi lần 1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 thực hiện ngày 07/10/2016. Việc đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Trần Trí Bảo T2, bà Phan Lê Trúc P theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23289 ngày 21/9/2016;

- Hủy đăng ký thay đổi lần 2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 thực hiện ngày 17/7/2016. Việc đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc Minh T, bà Phạm Thị Tuyết L theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15421 ngày 28/6/2017;

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/01/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: nguyên đơn khởi kiện sai đối tượng vì giữa bà T1 ông T không có giao dịch nào về bất động sản, bà T1 quản lý nhà từ năm 1996 đến thời điểm này chứng minh bằng giấy đóng thuế hàng năm. Không có cá nhân, cơ quan nào đến thực hiện việc bàn giao, đến căn nhà này để ở hoặc yêu cầu bà T1 giao nhà. Nếu có phát sinh tranh chấp là giữa ông T với người bán nhà khi mua bán mà không thực hiện việc bàn giao nhà chứ không phải tranh chấp với bà T1. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2016/DS-ST ngày 01/02/2016 của Tòa án nhân dân Quận 1 và Bản án dân sự phúc thẩm số 547/2016/DS-ST ngày 28/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật nên ông T3, bà B thực hiện theo bản án, được cấp GCN QSDĐ là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: không đồng ý với kháng cáo của bà T1. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Bản án dân sự phúc thẩm số 547/2016/DS-ST ngày 28/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp

luật, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã cấp GCN QSDĐ cho ông T3, bà B là phù hợp pháp luật thi hành án dân sự. Ông T, bà L là chủ sở hữu hợp pháp, bà T1 xâm phạm quyền sở hữu này nên nguyên đơn có quyền khởi kiện bà T1. Phía bị đơn xác định tranh chấp trong vụ án này có sự nhập nhằng với Bản án dân sự phúc thẩm số 547 nói trên, nhưng trên thực tế là hai quan hệ pháp luật khác nhau, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự cũng khác nhau nên việc bị đơn kháng cáo là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về nguồn gốc căn nhà: Căn nhà tập thể diện tích 38,07 m² tại địa chỉ 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Long T3 thuê sử dụng và có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Quản lý nhà Quận 1 (nay là Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 1). Ngày 09/11/2007, Ủy ban nhân dân Quận 1 có Quyết định số 1439/QĐ.UBND về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đối với căn nhà số 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Long T3 và bà Chế Thị Kim B. Ngày 13/11/2007, ông T3, bà B ký hợp đồng mua bán căn nhà trên với Công ty Quản lý nhà Quận 1 theo Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất số 2068/07/HĐ.MBNO.1 ngày 13/11/2007 và đã hoàn tất việc nộp tiền vào Kho bạc Quận 1 và nộp lệ phí trước bạ nhà tại Chi Cục Thuế Quận 1 ngày 15/11/2007. Đến ngày 20/11/2007, Công ty Quản lý nhà và ông T3 thanh lý hợp đồng mua bán căn nhà trên để chờ nhận chủ quyền. Tuy nhiên Công ty Quản lý nhà Quận 1 không chịu hoàn tất các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên cho ông T3, bà B nên phát sinh tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2016/DS-ST ngày 01/02/2016 của Tòa án nhân dân Quận 1 và Bản án dân sự phúc thẩm số 547/2016/DS-ST ngày 28/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất số 2068/07/HĐ.MBNO.1 ngày 13/11/2007 giữa Công ty Quản lý nhà Quận 1 (nay là Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 1) với ông Nguyễn Long T3 và bà Chế Thị Kim B là hợp pháp. Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 1 có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để Ủy ban nhân dân Quận 1, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn nhà có diện tích sử dụng 38,07 m² tại địa chỉ 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Long T3 và bà Chế Thị Kim B. Căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 đối với căn nhà trên cho ông T3, bà B.

Ngày 21/9/2016, ông T3 và bà B chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Phan Lê Trúc P, ông Trần Trí Bảo T2 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23289 tại Phòng Công chứng số 6. Ngày 07/10/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 1 thực hiện đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông T2 và bà P trên trang 3 giấy chứng nhận nêu trên. Ngày 28/6/2017, ông T2 và bà P chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Phạm Ngọc Minh T, bà Phạm Thị Tuyết L theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15421 tại Phòng Công chứng số 6. Ngày 29/6/2017 tại căn nhà trên ông T2 và bà P đã bàn giao căn nhà trên cho ông T, bà L theo Biên bản bàn giao nhà ngày 29/6/2017. Ngày 17/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 1 thực hiện đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông T và bà L tại trang 4 của Giấy chứng nhận nói trên. Hiện tại căn nhà trên thuộc sở hữu hợp pháp của ông T, bà L.

Việc bị đơn cho rằng căn nhà đang có tranh chấp giữa bà T1 và ông Nguyễn Long T3 và căn nhà trên do bà quản lý sử dụng lâu dài nên đã tự ý đưa đồ đạc vào sử dụng, quản lý căn nhà nêu trên là vi phạm quyền sở hữu, định đoạt của nguyên đơn, sử dụng nhà ở không đúng quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải dọn tất cả đồ đạc của mình và giao trả lại căn nhà 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 163, Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2016/DS-ST ngày 01/02/2016 của Tòa án nhân dân Quận 1 và Bản án dân sự phúc thẩm số 547/2016/DS-ST ngày 28/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Long T3 và bà Chế Thị Kim B. Bản án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 đối với căn nhà trên cho ông T3, bà B.

Theo Văn bản số 1063/TB-HC về việc thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án nêu trên. Do đó, bà T1 cho rằng căn nhà trên đang có tranh chấp giữa bà với ông Nguyễn Long T3 và đang được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý theo thủ tục giám đốc thẩm là không có cơ sở.

Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của bị đơn đã được giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Căn cứ vào Điểm c Khoản 1 Điều 192, Điểm g Khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1860/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc Minh T và bà Phạm Thị Tuyết L.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải dọn tất cả đồ đạc của bà và giao trả lại căn nhà tập thể số 15-17 Phan Văn Đạt, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 38,07 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp đã đăng ký thay đổi ngày 07/10/2016 và ngày 17/7/2017 cho ông Phạm Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết L. Các đồ đạc của bà T1 đang để tại căn nhà trên theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2019 gồm: Một tủ quần áo, một cái nệm không còn giá trị sử dụng; một bàn thờ; một tủ thờ; một tivi hiệu samsung 21 inch; một ghế salon; một bàn nhỏ; mười ghế nhựa lớn; mười một hũ keo lớn nhỏ; một ghế inox leo bàn thờ; bốn ghế nhựa nhỏ và bốn ghế nhựa lớn.

2/. Đình chỉ xét xử các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp;

- Hủy đăng ký thay đổi lần 1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 thực hiện ngày 07/10/2016. Việc đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Trần Trí Bảo T2, bà Phan Lê Trúc P theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23289 ngày 21/9/2016;

- Hủy đăng ký thay đổi lần 2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00581 ngày 07/9/2016 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 thực hiện ngày 17/7/2016. Việc đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc Minh T, bà Phạm Thị Tuyết L theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15421 ngày

28/6/2017;

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045439 ngày 13/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0023039 ngày 23 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADSTP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (11);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 23b (LTTT).

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

Nguyễn Đắc Minh