

Bản án số: **479/2020/DS-PT**
Ngày: 08/6/2020
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hiền

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Kim Dung
Bà Phan Thị Út

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Ngọc Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02/6/2020, 08/6/2020 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 220/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 954/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 01/2020/QĐ-SCBSBA ngày 01/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1212/2020/QĐPT-DS ngày 11/3/2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3434/2020/QĐ-PT ngày 09/4/2020 và số 4339/2020/QĐ-PT ngày 11/5/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Võ Văn T** – sinh năm 1973.

2. Bà **Lê Thị Thái H** – sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 417/62/9 Q, phường 10, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim N – sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số 833/1A C, phường L, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 10734 ngày 18/4/2014 tại Phòng công chứng số 6.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Bá T (có mặt), Văn phòng Luật sư Nguyễn Bá Tông – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông **Nguyễn Tấn L** – sinh năm 1962 (có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị H** - sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 49/32/9 số 51, phường 14, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trịnh Thị Thu Y (có mặt), Công ty Luật TNHH Hãng Luật Asia Venture Coporation – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông **Nguyễn Bội L** – sinh năm 1933 (vắng mặt)

2. Bà **Mai Thị L1** – sinh năm 1937 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 120/86/129 Đ, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. **Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 155 Nguyễn Văn Trỗi , phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. **Ủy ban nhân dân phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh** (Đơn xin vắng mặt ngày 05/5/2020).

Địa chỉ: Số 94 Phan Đăng Lưu, phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của: Bị đơn ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2014 và trong quá trình xét xử nguyên đơn trình bày:***

Thông qua môi giới là ông Đỗ Ngọc Thanh M, ông Võ Văn T và bà Lê Thị Thái H đã gặp ông Nguyễn Tấn L và bà Nguyễn Thị H để thỏa thuận và thống nhất mua bán căn nhà số 120/86/127 Đ, Phường M, quận N có diện tích 25,9m² theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận với giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng. Khi đến xem nhà, ông T bà H không vào nhà xem hiện trạng mà chỉ đứng bên ngoài nhìn và thấy biển số nhà đúng với biển số nhà được ghi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên nên đồng ý mua.

Ngày 17/12/2003, ông T bà H tiến hành đặt cọc cho ông L 50.000.000 đồng nhưng do bận công việc nên vợ chồng ông T đã đưa tiền cho ông M nhờ đem đi đặt cọc dùm và viết giấy đặt cọc.

Ngày 09/01/2014, hai bên tiến hành công chứng hợp đồng mua bán căn nhà trên. Dù có mặt cả hai vợ chồng nhưng do ông T để quên chứng minh nhân dân nên ông T để bà H đứng tên trên hợp đồng công chứng, hai bên cũng tiến hành

giao nhận tiếp số tiền 660.000.000 đồng. Sau khi công chứng, ông T bà H đã thực hiện đầy đủ thủ tục đăng bộ sang tên và giao hết số tiền 20.000.000 đồng còn lại. Như vậy, toàn bộ số tiền mua nhà là của vợ chồng ông T nên ông T đề nghị không đưa ông M vào tham gia tố tụng vì ông M chỉ là người giới thiệu mua bán nhà. Hiện tại ông T bà H là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà số 120/86/127 Đ, Phường M, quận N có diện tích 25,9m². Tuy nhiên, khi nhận nhà để sửa chữa thì ông T, bà H phát hiện diện tích nhà thực tế nhỏ hơn nhiều so với diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, nên có gặp ông L để hỏi thì được ông L trả lời là do Nhà nước làm sai. Ông T đến Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận Phú Nhuận hỏi thì được Ủy ban cung cấp bản vẽ hiện trạng của các căn nhà cùng dãy, nên ông mới phát hiện ra căn nhà số 120/86/127 Đ mà ông L bán cho ông T, đã công chứng và đăng bộ là căn nhà sát bên mà vợ chồng ông L và cha mẹ ông đang ở, còn căn nhà ông L đã giao cho ông T có biển số nhà là 120/86/127, thực chất là nhà số 120/86/129 và chưa được cấp giấy chứng nhận, vì ông L quản lý sử dụng cả 02 căn nhà 120/86/127 và 120/86/129, nhìn bên ngoài cả 02 căn nhà này rất giống nhau nên ông L đã tráo đổi 02 biển số nhà và giao cho ông T căn nhà có diện tích nhỏ hơn và chưa có giấy chứng nhận.

Nay căn cứ vào Hợp đồng công chứng số 00809 ngày 09/01/2014 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh và đã đăng bộ sang tên ngày 14/02/2014, thì ông T bà H là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà số 120/86/127 Đ, Phường M, quận N có diện tích 25,9m²; thuộc thửa đất số 67; tờ bản đồ số: 07 (BĐĐC).

Tại biên bản hòa giải không thành và tại phiên tòa hôm nay, ông Võ Văn T và bà Lê Thị Thái H vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H và những người đang cư trú phải bàn giao căn nhà đúng với hiện trạng, diện tích đã mua bán theo Hợp đồng công chứng số 00809 ngày 09/01/2014, tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận.

**** Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử bị đơn trình bày:***

Nguồn gốc căn nhà số 120/86/127 (số cũ 100/573) Đ, Phường M, quận N trước đây là của một chủ. Chủ cũ đã ngăn căn nhà số 100/573 thành 03 căn liền kề nhau để bán, và cả 03 căn lúc đó cùng mang một số nhà 100/573.

Ngày 25/4/2000, vợ chồng ông L bà H mua lại căn nhà nằm giữa của ông Nguyễn Như T và bà Nguyễn Thị Minh L2, hai bên có làm hợp đồng sang nhượng bằng giấy tay và có tờ đăng ký nhà đất ngày 18/8/1999 với diện tích sử dụng: 22,5m².

Ngày 27/12/2003, ông L nhận được Quyết định số 708/QĐ-UB-QLĐT của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận về việc đổi số nhà 100/573 Đ thành số nhà mới là 120/86/127 Đ, Phường M, quận N. Vị trí căn nhà trên được xác định tại sơ đồ hiện trạng – chỉnh sửa số nhà của Ủy ban Phường 5, quận Phú Nhuận. Trước

đó, vợ chồng ông đã làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và ngày 01/12/2003, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Quá trình làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, vợ chồng ông có ký hợp đồng lập bản vẽ với Phòng quản lý đô thị quận N.

Ngày 17/12/2013, ông L làm giấy đặt cọc bán căn nhà này cho ông Đỗ Ngọc Thanh M với giá 730.000.000 đồng.

Ngày 09/01/2014, khi đến Phòng công chứng số 6 để ký hợp đồng mua bán nhà, ông L bà H mới được biết người đứng tên mua nhà chính thức trên hợp đồng là vợ chồng ông T bà H. Sau đó, hai bên tiến hành ký hợp đồng công chứng và vợ chồng ông L bà H đã nhận tiếp số tiền bán nhà còn lại từ vợ chồng ông T bà H, đồng thời vợ chồng ông L bà H đã bàn giao nhà và chìa khóa nhà cho vợ chồng ông T bà H.

Đầu tháng 3/2014, vợ chồng ông L được Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận Phú Nhuận mời lên làm việc do có đơn khiếu nại của ông T về việc diện tích nhà không đúng với hiện trạng thực tế. Tuy nhiên, sau nhiều lần hòa giải tại ở phường, ông L bà H và ông T bà H cũng không thể thống nhất phương án giải quyết và không hòa giải được nên ông T bà H đã khởi kiện.

Nay ông L và bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do việc mua bán nhà của vợ chồng ông và ông T bà H là hoàn toàn đúng và hợp pháp. Hai bên cũng đã tiến hành trả tiền đầy đủ và bàn giao nhà, ông T bà H đã nhận và sang tên nhà theo đúng quy định của pháp luật. Việc sai sót trong áp bản vẽ thửa vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 01/12/2003 của căn nhà 120/86/127 Đ cũng như việc xáo trộn thứ tự khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân quận cấp số nhà là do các cơ quan chức năng làm, bản thân vợ chồng ông L không hề biết.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bội L và bà Mai Thị LI cùng thống nhất trình bày.***

Năm 1995, sau khi nghỉ hưu, ông L có mua căn nhà nhỏ, có hợp đồng công chứng số 8849/HĐ-MBN ngày 15/9/1995, ông đã đóng tiền thuế trước bạ đầy đủ và đã đăng bộ sang tên, căn nhà ông mua có số cũ 100/576, số mới là 120/86/129 Đ, Phường M, quận N.

Đối với tranh chấp giữa ông T bà H và ông L bà H, ông bà không liên quan nên không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì. Ông bà đề nghị được vắng mặt, không tham gia quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Phường 5, quận Phú Nhuận trình bày:***

Căn nhà số 120/86/127 đã được Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cho ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H có diện tích khuôn viên 25,9m², tọa lạc tại thửa đất số 67.

Căn nhà 120/86/129 của ông Nguyễn Bội L có diện tích khuôn viên: 20,2m², tọa lạc tại thửa đất số 68.

Đối chiếu với Bản vẽ hiện trạng ngày 26/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì vị trí khu đất, số thửa, số nhà đã thể hiện trên bản đồ vị trí hoàn toàn khớp với những thông tin lưu trữ hiện nay của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận Phú Nhuận.

Tuy nhiên, khi kiểm tra thực tế thì vị trí của hai biển số nhà 120/86/127 và 120/86/129 Đ, Phường M, quận N chưa khớp với vị trí của thửa đất mà có sự xáo trộn, không đúng thứ tự. Việc xáo trộn 02 biển số nhà nêu trên Ủy ban Phường M hoàn toàn không biết cho đến khi có tranh chấp xảy ra. Chủ sở hữu và sử dụng 02 căn nhà này thực tế là 02 cha con ông Nguyễn Bội L và ông Nguyễn Tấn L, hiện tại chỉ còn ông L đang sử dụng căn nhà 120/86/127 có diện tích khuôn viên: 25,9m², tọa lạc tại thửa đất số 67 nhưng lại mang biển số 120/86/129, còn căn nhà mà ông L đã giao cho ông T có diện tích khuôn viên nhỏ hơn, tọa lạc tại thửa đất số 68 và mang biển số 120/86/127, có khả năng trước khi bán nhà, 02 cha con ông L và ông L đã tự ý thay đổi biển số nhà.

Đối với tranh chấp giữa các đương sự, Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận Phú Nhuận không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì mà để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, đại diện Ủy ban nhân dân Phường M đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận trình bày:***

Từ khi Tòa án quận N thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần gửi công văn để xác minh nguồn gốc, vị trí, diện tích đất và số thửa đất của căn nhà đang tranh chấp có biển số 120/86/127 và căn nhà 120/86/129 Đ, Phường M, quận N. Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận đã phối hợp với Phòng Tài Nguyên môi trường quận Phú Nhuận cung cấp thông tin, trả lời cụ thể bằng các công văn số 118/TNMT ngày 15/4/2015, 645/TNMT ngày 24/12/2015, 139/TNMT ngày 06/4/2015 và số 323/TNMT ngày 01/8/2018.

Đối với tranh chấp giữa các đương sự, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì mà để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, đại diện Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

**** Luật sư Nguyễn Bá T có ý kiến:***

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, đã được cập nhập biến động thay đổi về chủ từ ngày 14/02/2014, thì hiện nay ông Võ Văn T, bà Lê Thị Thái H là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp căn nhà và đất tại địa chỉ 120/86/127 Đ, Phường M, quận N có diện tích khuôn viên: 25,9m², tọa lạc tại thửa đất số 67. Do đó, ông T bà H khởi kiện yêu cầu ông L bà H và những người đang cư trú trong căn nhà trên phải giao trả nhà cho ông T bà H.

**** Tại bản án số 954/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án***

nhân dân Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 450; khoản 3 Điều 451; Điều 452; Điều 453 và Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 7; Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Pháp lệnh Án phí, lệ phí tòa án năm 2009;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H cùng ông Nguyễn Bội L và bà Mai Thị L1, phải giao cho ông Võ Văn T và bà Lê Thị Thái H căn nhà đúng tình trạng hai bên đã thỏa thuận mua bán theo quy định tại Điều 1 Hợp đồng công chứng số 00809 ngày 09/01/2014 được lập tại Phòng công chứng số 6, cụ thể:

Nhà ở mua bán có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003 do UBND quận N cấp ngày 01/12/2003. Tờ khai trước bạ ngày 30/12/2003. Nhà có tổng diện tích sử dụng: 46,20m²; diện tích xây dựng: 25,9m²; có kết cấu: Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn; số tầng: 02; thửa đất số 67, diện tích khuôn viên: 25,9m² (theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 26/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích theo hiện trạng là 24,9m²), hiện tại đang mang biển số 120/86/129 Đ, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành án ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Võ Văn T, bà Lê Thị Thái H số tiền tạm ứng án phí 16.400.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 04261 ngày 18/4/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận N.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông Nguyễn Tấn L có Đơn kháng cáo đề ngày 07/01/2020 và bà Nguyễn Thị H có Đơn kháng cáo đề ngày 03/01/2020.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Trịnh Thị Thu Yên thống nhất trình bày: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm. Thứ nhất, về tố tụng, nguyên

đơn khởi kiện là “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” nhưng Tòa cấp sơ thẩm thụ lý “tranh chấp đòi nhà”; Tòa cấp sơ thẩm không triệu tập Đỗ Ngọc Thanh M tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng; Giấy ủy quyền ngày 18/4/2014 giữa ông Võ Văn T, bà Lê Thị Thái H cho bà Nguyễn Thị Kim N không hợp lệ nên Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc xác định chủ thể tham gia tố tụng và tổng đạt văn bản; Tòa cấp sơ thẩm không T hành xác minh địa chỉ của ông Nguyễn Bội L, bà Mai Thị L1; Ngoài ra có nhiều văn bản tổng đạt tẩy xóa sửa chữa, sai thời gian (, triệu tập đương sự không có địa chỉ, thời gian triệu tập ngày không đủ để đương sự chuẩn bị. Thứ hai, về nội dung, Hợp đồng công chứng số 00809 ngày 09/01/2014 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng và giá bán thực tế là 730.000.000 đồng nên vi phạm về giao dịch mua bán.

- Nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Lê Thị Thái H do người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim N, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Nguyễn Bá T thống nhất trình bày: Xác định khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H và những người đang cư trú phải bàn giao căn nhà đúng với hiện trạng, diện tích đã mua bán theo Hợp đồng công chứng số 00809 ngày 09/01/2014, tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận. Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm thì Tòa tuyên *“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Bội L và bà Mai Thị L1 phải giao trả cho ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H”* là không đúng mà phải giao trả cho ông Võ Văn T và bà Lê Thị Thái H, do đó cần chỉnh lại cho đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn L và bà Nguyễn Thị H trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bội L, bà Mai Thị L1, Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa phúc thẩm, không rõ lý do, dù được Tòa án triệu tập hợp lệ, Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận Phú Nhuận có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo

Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim N - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Lê Thị Thái H xác định khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H và những người đang cư trú phải bàn giao căn nhà đúng với hiện trạng, diện tích đã mua bán theo Hợp đồng công chứng số 00809 ngày 09/01/2014, tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận, đã đăng bộ, sang tên phù hợp với nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2014 (BL 53,54), vì vậy Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đòi nhà là có căn cứ. Do đó, có cơ sở xác định Giấy ủy quyền số 10734 ngày 18/4/2014 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Võ Văn T, bà Lê Thị Thái H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim N là phù hợp với quy định pháp luật. Theo khoản 4 Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Người đại diện theo ủy quyền theo quy định của Bộ luật dân sự là người đại diện theo ủy quyền trong tố tụng dân sự*”, khoản 2 Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Người đại diện theo ủy quyền trong tố tụng dân sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự của đương sự theo nội dung văn bản ủy quyền*”, Điều 141 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định phạm vi đại diện theo ủy quyền được xác định theo nội dung ủy quyền. Như vậy, trường hợp ông T, bà H đã ủy quyền hợp lệ cho bà N đại diện tham gia tố tụng thì Tòa án tổng đạt cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[3.1.2] Bị đơn đề nghị triệu tập ông Đỗ Ngọc Thanh M, là người làm chứng trong việc mua bán nhà, xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không tranh chấp với nhau về việc đặt cọc mua bán quyền sở hữu đối với căn nhà, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác nhận ông T, bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên mua, ông L, bà H đã nhận đủ tiền bán nhà và ông M chỉ là người đứng ra đặt cọc giữ. Vì vậy, không cần thiết phải triệu tập ông Đỗ Ngọc Thanh M vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng.

[3.1.3] Tòa cấp sơ thẩm có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 385/2019/QĐ-CCTLCC ngày 06/6/2019 đối với Công an Phường M, quận N (BL 177, 178) hỏi về tình trạng cư trú của ông Nguyễn Bội L, bà Mai Thị L1, nội dung phản hồi ông L, bà L1 “*hiện đăng ký thường trú tại địa phương và thực tế cư ngụ tại địa phương. Hiện tại địa chỉ: 120/86/129 Đ, Phường M, quận N có cùng ông Nguyễn Bội L và bà Mai Thị L1 cư ngụ*”. Hơn nữa, ông L, bà L1 cũng có bản tự khai (BL 175, 176) và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa cấp sơ thẩm.

[3.1.4] Việc sai sót trong các văn bản tố tụng chỉ là sai sót về văn bản hành chính - tư pháp, trường hợp này không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

dân sự, không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án thì Tòa tuyên “*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Bội L và bà Mai Thị L1 phải giao trả cho ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H*” là không đúng mà phải giao trả cho ông Võ Văn T và bà Lê Thị Thái H, sai sót trên cần chỉnh lại cho đúng, Tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.2] Về mặt hình thức hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00809 ngày 09/01/2014, được lập tại Phòng công chứng số 6, có chữ ký xác nhận giữa bà Lê Thị Thái H và ông Nguyễn Tấn L bà Nguyễn Thị H, được công chứng viên chứng nhận, đủ cơ sở để xác định hai bên đã có giao kết hợp đồng, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng có hiệu lực phù hợp với Điều 451, 452 Bộ Luật Dân sự năm 2005. Về nội dung: Tại Điều 1 hợp đồng các bên có thỏa thuận “*Nhà ở mua bán có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2005 do UBND Quận N cấp ngày 01/12/2003. Tờ khai trước bạ ngày 30/12/2003. Nhà có tổng diện tích sử dụng: 46,20m²; diện tích xây dựng: 25,9m²; có kết cấu: Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn; số tầng: 02; thửa đất số 67, diện tích khuôn viên: 25,9m²*”.

[3.2.1] Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà H ông T đã giao đủ số tiền 730.000.000 đồng cho ông L bà H và làm thủ tục sang tên, đăng bộ cập nhập thay đổi về chủ trong Giấy chứng nhận nêu trên, vợ chồng ông L bà H đã bàn giao nhà. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp, lời khai thừa nhận của các đương sự thể hiện: căn nhà và đất tại địa chỉ số 120/86/127 Đ, Phường M, Quận N có diện tích khuôn viên: 25,9m², tọa lạc tại thửa đất số 67 đã được cập nhập thay đổi về chủ từ ngày 14/02/2014, hiện nay ông Võ Văn T, bà Lê Thị Thái H là chủ sở hữu. Căn cứ công văn số 118/TNMT của Phòng tài nguyên môi trường quận Phú Nhuận ngày 15/4/2015 về thông tin vị trí thửa đất thì nhà đất đang tranh chấp tại số 120/86/127 Đ có vị trí: “*bên trái (từ ngoài nhìn vào) giáp thửa đất số 65 mang địa chỉ: 120/86/125 Đ; bên phải (từ ngoài nhìn vào) giáp thửa đất số 68 mang địa chỉ: 120/86/129 Đ*”. Căn cứ công văn số 645/TNMT của Phòng Tài Nguyên môi trường quận Phú Nhuận ngày 24/12/2015 về hồ trợ cung cấp thông tin liên quan đến căn nhà 120/86/127 Đ thì: “*... Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003, trước bạ ngày 30/12/2003. Nhà thuộc thửa đất số 67; tờ bản đồ số 07 (BĐĐC) với diện tích đất 25,9m²; diện tích xây dựng: 25,9m², tổng diện tích sử dụng 46, 2m². Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn. Số tầng: 02*”. Còn căn nhà 120/86/129 Đ thì: “*... Hợp đồng mua bán chuyển nhượng số 8849/HĐ-MBN lập ngày 15/9/1995. Nhà thuộc thửa đất số 68; tờ bản đồ số 07 (BĐĐC), diện tích đất 20, 94m² (đã trừ lộ giới); diện tích xây dựng 22,12m²; tổng diện tích sử dụng 32,83m². Kết cấu nhà: Tường gạch, trệt + gác gỗ, mái tôn. Số tầng: 02*”. Căn cứ công văn số 139/TNMT của Phòng Tài Nguyên môi trường quận Phú Nhuận ngày 06/4/2016 hồ trợ cung cấp thông tin thì: “*qua kết quả kiểm tra thực tế thì vị trí của hai thửa số nhà 120/86/127 và 120/86/129 Đ là chưa khớp với vị trí của thửa đất...*”. Căn cứ

công văn số 323/TNMT của Phòng Tài Nguyên môi trường quận Phú Nhuận ngày 01/8/2018 về hỗ trợ cung cấp thông tin thì: “căn nhà số 120/86/127 Đ... được Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 cho ông Nguyễn Tấn L và bà Nguyễn Thị H với diện tích khuôn viên là 25,9m², tọa lạc tại thửa đất số 67, ... bên trái từ ngoài nhìn vào giáp thửa đất số 65... bên phải từ ngoài nhìn vào giáp thửa đất số 68...”. “Theo bản đồ địa chính: thửa đất số 68... có diện tích khuôn viên là 20,2m². Bên trái từ ngoài nhìn vào giáp thửa đất số 67 ... bên phải từ ngoài nhìn vào giáp thửa đất số 69. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp số nhà 120/86/129 Đ cho ông Nguyễn Bội L...”. Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc ngày 22/6/2018 thể hiện vị trí các thửa đất 67, 68, 69 và diện tích của các thửa tự theo đúng thửa tự, không có xáo trộn, phù hợp với bản đồ địa chính chính quy của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận Phú Nhuận. Theo bản vẽ thì thửa đất số 67 có diện tích khuôn viên 25,9m², diện tích xây dựng 19,8m² và được gắn biển số nhà 120/86/129 Đ; thửa đất số 68 có diện tích 19,8m²; diện tích xây dựng: 15,6m² và đã được gắn biển số nhà 120/86/127 Đ. Căn cứ vào sơ đồ hiện trạng chỉnh sửa số nhà và biên bản ghi nhận ý kiến khu dân cư, thì theo bản đồ địa chính chính quy của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận Phú Nhuận thì số thửa đất và số nhà được đánh số liên tục theo thửa tự hoàn toàn không có sự xáo trộn số nhà như thực tế.

[3.2.2] Như vậy, có thể xác định căn nhà mà hai bên đã ký hợp đồng mua bán có công chứng, và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 do Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp cho ông Nguyễn Tấn L và bà Nguyễn Thị H thuộc thửa đất số 67; tờ bản đồ số 07 (BĐĐC) với diện tích đất 25,9m². Bên trái từ ngoài nhìn vào giáp thửa đất số 65. Bên phải từ ngoài nhìn vào giáp thửa đất số 68 và theo bản đồ địa chính chính quy của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận Phú Nhuận thì căn nhà có số thửa tự liên tiếp là 180/86/127 nhưng thực tế hiện tại lại đang mang số 120/86/129.

[3.2.3] Xét thấy, căn nhà số 120/86/127 Đ, Phường M, Quận N đã được Ủy ban quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp có diện tích khuôn viên: 25,9m², tọa lạc tại thửa đất số 67 đã được cập nhật biến động thay đổi về chủ từ ngày 14/02/2014. Hiện nay, ông T, bà H là chủ sở hữu hợp pháp nên theo Điều 454 Bộ Luật Dân sự năm 2005 quy định quyền của bên mua nhà là ông T, bà H phải được nhận nhà kèm theo hồ sơ về nhà theo đúng tình trạng đã thỏa thuận. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không tranh chấp với nhau về việc đặt cọc mua bán quyền sở hữu đối với căn nhà vì ông T, bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên mua nhà ở nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Ông L, bà H đã vi phạm nghĩa vụ của bên bán nhà ở nên căn cứ khoản 3 Điều 451 Bộ Luật Dân sự năm 2005 thì buộc ông L, bà H và những người đang cư trú trong căn nhà có diện tích khuôn viên 25,9m²; có kết cấu nhà:

Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn. Số tầng: 02; thuộc thửa đất số 67; tờ bản đồ số 7 (BĐDC), được gắn biển số nhà 120/86/129 phải giao căn nhà này cho ông T, bà H. Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3.3] Về án phí:

[3.3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí, theo quy định pháp luật.

[3.3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí, theo quy định pháp luật.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 450; khoản 3 Điều 451; Điều 452; Điều 453 và Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 7; Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Pháp lệnh Án phí, lệ phí tòa án năm 2009;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

* Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn L và bà Nguyễn Thị H trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 954/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H cùng ông Nguyễn Bội L và bà Mai Thị L1, phải giao cho ông Võ Văn T và bà Lê Thị Thái H căn nhà đúng tình trạng hai bên đã thỏa thuận mua bán theo quy định tại Điều 1 Hợp đồng công chứng số 00809 ngày 09/01/2014 được lập tại Phòng công chứng số 6, cụ thể:

Nhà ở mua bán có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3025/2003/UB-GCN ngày 01/12/2003 của Ủy ban nhân dân quận Phú Nhuận cấp. Tờ khai trước bạ ngày 30/12/2003. Nhà có tổng diện tích sử dụng: 46,20m²; diện tích xây dựng: 25,9m²; có kết cấu: Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn; số tầng: 02; thửa đất số 67, diện tích khuôn viên: 25,9m² (theo bản đồ hiện

trạng vị trí – áp ranh ngày 26/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích theo hiện trạng là 24,9m²), hiện tại đang mang biển số 120/86/129 Đ, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành án ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Võ Văn T, bà Lê Thị Thái H số tiền tạm ứng án phí 16.400.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 04261 ngày 18/4/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0042542 ngày 06/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L, bà H đã nộp đủ án phí.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. 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 dân sự, tự nguyện 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận Phú Nhuận;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Trương Văn Hiền