

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 510/2020/DS-PT

Ngày: 15-6-2020

V/v “Tranh chấp đòi nhà ở”.

**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 Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Bà Võ Thị Kim Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 15 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/DSPT ngày 06/01/2020 về việc “Tranh chấp đòi nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1171/2019/DSST ngày 30-9-2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 575/2020/QĐXXPT-DS ngày 13-02-2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị Tuyết L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: xB, Phường CH, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970.

Địa chỉ: yB, Phường x, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1961.

Địa chỉ: AB, Phường y, Quận z, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2/ Bà Lê Thị H, sinh năm 1972;

3/ Ông Kiều Minh T, sinh năm 1968;

4/ Bà Kiều Diễm F, sinh năm 2000;

5/ Trẻ Kiều Diễm M, sinh năm 2004 có người đại diện là ông Kiều Minh Tân, bà Lê Thị Hương.

Cùng địa chỉ: Ấb, Phường c, quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trương Thị Tuyết L trình bày:

Vào năm 2012, bà Trương Thị Tuyết L mua nhà số 407A đường XV, Phường y, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà số 407A) của ông Nguyễn Vũ B theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 26114/HĐ-MBN lập tại Phòng công chứng số U, Thành phố Z ngày 28-9-2012, số công chứng: 26114, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD. Trước khi mua nhà bà L đã đến xem nhà và thấy nhà không có người ở.

Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, khoảng tháng 10 năm 2012, bà L có nhờ ông Phạm Hữu S đến đòi nhà thì biết bà Nguyễn Thị K đang chiếm giữ nhà. Bà K không đồng ý trả nhà và yêu cầu phải xuất trình giấy tờ chứng minh quyền sở hữu căn nhà trên.

Ngày 14-3-2014, bà Trương Thị Tuyết L và ông Nguyễn Văn Giàu được UBND quận BH cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 064683, số vào sổ cấp GCN: CH 01572. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bà L nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị K trả lại nhà số 407A thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L và ông G.

Tại đơn khởi kiện ngày 25-6-2014 do nhầm lẫn nên bà L đã đề tên bị đơn là bà Nguyễn Ngọc K, nên bà đã xác định lại bị đơn là bà Nguyễn Thị K (không phải là Nguyễn Ngọc K).

Ngày 14-3-2017, do không hiểu hết các quy định của pháp luật nên bà L đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định bị đơn là Kiều Minh T sinh năm 1968; Lê Thị H sinh năm 1972; Võ Văn Thành O sinh năm 1970; em Kiều Diễm F sinh năm 2000, em Kiều Diễm M sinh năm 2004 cùng có Hộ khẩu thường trú tại 118/55A BĐ, Phường y, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh và thực tế cư trú tại nhà số 407A đường XV, Phường y, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu các ông bà này rời khỏi căn nhà, trả lại nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp cho bà.

Nay bà L xác định lại yêu cầu khởi kiện của mình như sau: Bà L khởi kiện bà Nguyễn Thị L là bị đơn, yêu cầu bà Nguyễn Thị L và các ông, bà hiện đang sinh sống tại nhà số 407A XV, Phường y, quận BT, Thành phố Z là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này trả lại nhà cho bà L và ông G.

Bà không có yêu cầu gì đối với ông Võ Văn Thành O vì ông O đã chết. Bà cũng không có yêu cầu gì đối với ông Nguyễn Văn J vì ông J hiện không ở trong nhà 407A.

Trong các lời khai và biên bản làm việc tại Tòa án, bị đơn là bà Nguyễn Thị K trình bày:

Năm 2009, bà Nguyễn Vũ Huỳnh A và bà Nguyễn Hoàng Yến C có lập cam kết bán cho bà căn nhà 407A theo giá đền bù của nhà nước vì tại thời điểm này, căn nhà 407A thuộc diện bị giải tỏa. Bà đã giao cho bà A số tiền 381.000.000 đồng, bà A đã giao nhà cho bà từ năm 2009 đến nay. Khoảng năm 2010, bà A đã bỏ đi đâu không rõ và không làm giấy tờ nhà cho bà. Bà không thể liên lạc được với bà A, bà C.

Đến năm 2012, có ông Phạm Hữu S đến đòi nhà. Hai bên có giải quyết tại UBND Phường y, quận BT (có biên bản ngày 18-10-2012). Tại đây, ông S không xuất trình được giấy tờ chủ quyền nhà nên UBND Phường y lập biên bản hòa giải không thành. Năm 2015, bà K và ông G có đến nói chuyện với bà về việc đòi nhà.

Bà yêu cầu bà Nguyễn Vũ Huỳnh A và ông Nguyễn Vũ B làm giấy tờ nhà cho bà, nếu trường hợp bà Vân không làm được giấy tiếp tục cho bà thì bà yêu cầu bà A hoàn cọc bồi thường cho bà theo đúng quy định của pháp luật. Nay bà K, ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà 407A nhưng bà không đồng ý trả nhà cho bà K, ông G vì bà đã mua căn nhà này của bà Vân. Việc mua nhà, giao tiền giữa bà và bà Vân, bà C không liên quan đến chồng bà là ông Nguyễn Văn J. Còn các tài liệu, giấy tờ về cọc nhà bao giờ ra Tòa bà sẽ đem theo.

Bà xác nhận bà đã cho ông O, bà H, ông T, cháu F, cháu M ở nhờ tại căn nhà này. Tháng 4 năm 2018 ông O chết. Bà không biết người thân của ông O là ai.

Bà xác nhận, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án giải thích các quy định của pháp luật về quyền đưa ra yêu cầu phản tố và thời hạn nộp đơn yêu cầu phản tố. Bà đã được nhận đầy đủ các văn bản tố tụng của tòa án nhưng bị đơn không nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, cũng không yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ; triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người tham gia tố tụng nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bị đơn khai nhận: Trong quá trình ở tại căn nhà này, bà đã tiến hành sửa chữa như chống dột, có sửa đường ống nước nhưng bà không yêu cầu giải quyết việc mua bán giữa bà và bà Nguyễn Vũ Huỳnh A, không yêu cầu Tòa án giải quyết về chi phí sửa chữa, công sức giữ gìn nhà cửa trong vụ án này.

Bị đơn xuất trình tài liệu, chứng cứ là bản chính Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 04/10/2002 có tên người kê khai là Nguyễn Vũ Huỳnh A, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4114/2009/GCN ngày 25-9-2009 do UBND quận BT cấp

cho bà Nguyễn Vũ Huỳnh A, bản chính Hợp đồng thuê nhà ngày 23-12-2009 giữa bà Nguyễn Vũ Huỳnh A, Nguyễn Hoàng Vân C và bà Nguyễn Thị X. Bị đơn đã giao nộp cho Tòa án bản sao các tài liệu nêu trên.

Bị đơn xác nhận đã nhận được tất cả các văn bản tố tụng của Tòa án, bản sao các tài liệu do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án, đã được Tòa án thông báo về xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá nhà 407A, kết quả các phiên họp mà bà vắng mặt và trong các buổi làm việc tại Tòa án, bị đơn đã được Thẩm phán giải thích về quyền đưa ra yêu cầu phản tố, thời hạn đưa ra yêu cầu phản tố, thời hạn cung cấp tài liệu, chứng cứ, bị đơn cũng nhiều lần xin gia hạn việc nộp đơn yêu cầu và nộp các tài liệu, chứng cứ. Tuy nhiên, theo quan điểm của bà, thời điểm đưa ra yêu cầu, cung cấp các tài liệu chứng cứ là tại phiên tòa nên trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà không đưa ra yêu cầu và cung cấp tài liệu, chứng cứ. Mặc dù tên người thuê nhà tại Hợp đồng thuê nhà ngày 23-12-2009 và tên người giao tiền tại Giấy cam kết ngày 08-11-2010 là bà Nguyễn Thị X nhưng thực chất người thuê nhà là bà và số tiền 381.000.000 đồng trả cho bà A, bà C là tiền của bà. Do đó, bà ở tại căn nhà 407A là hợp pháp. Bà không đồng ý trả lại nhà, không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng thuê nhà, về giao dịch theo giấy cam kết ngày 08-11-2010. Bà chỉ yêu cầu Tòa án xem xét về việc tại sao bà A đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà mà vẫn có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở để bán nhà cho người khác, xem xét về tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở mà nguyên đơn được cấp và xác minh người liên quan Nguyễn Vũ Huỳnh A là người cho bà thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà lập ngày 23-12-2009 và Giấy cam kết ngày 08-11-2010 mà hai bên thỏa thuận để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn G trình bày: Ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà L. Ông yêu cầu bà K và những người hiện đang sống tại nhà 407A phải trả nhà cho ông và bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị K là chị bà con của bà, bà K cho bà ở nhờ trong nhà 407A từ khoảng năm 2013 đến nay. Khi bà đến ở thì có ông Võ Văn Thành O đã ở đó mấy năm. Ông O đã chết từ tháng 04-2018. Trong thời gian ở trong căn nhà này bà H đã sửa chữa đường ống nước và đường điện. Bà H không nhớ chi phí là bao nhiêu và không yêu cầu Tòa án giải quyết các chi phí đã sửa điện nước này.

Hiện trạng căn nhà không có gì thay đổi từ khi bà H vào ở cho đến nay. Bà đang ở cùng chồng là ông Kiều Minh T và hai con là Kiều Diễm M, Kiều Diễm F, ông T đi làm xa nên không đến tòa làm việc được. Hai con còn nhỏ nên bà là đại diện, ý kiến của bà là ý kiến của các con. Bà chỉ ở nhờ nhà của bà Nguyễn Thị K, không liên quan gì đến quyền sở hữu căn nhà này và nghiêm chỉnh chấp hành quyết định của Tòa án. Bà xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kiều Minh T, bà Kiều Diễm F trình bày:

Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xét xử vụ án, quyết định hoãn phiên tòa, nhưng các đương sự không đến Tòa án giải quyết vụ án và không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình về yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 1171/2019/DSST ngày 30-9-2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 256, Điều 173 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án năm 2008;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - bà Trương Thị Tuyết L.

Buộc bà Nguyễn Thị K và bà Lê Thị H, ông Kiều Minh T, chị Kiều Diễm F, trẻ Kiều Diễm M phải trả lại căn nhà số 407A XV, Phường y, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trương Thị Tuyết L và ông Nguyễn Văn G, hiện trạng nhà đất được thể hiện 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: CH01572 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14-3-2014 cho bà Trương Thị Tuyết L và ông Nguyễn Văn G.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng cho bà Trương Thị Tuyết L theo biên lai thu tạm ứng án phí số 03174 ngày 07-7-2014 của thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, 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 của Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Ngày 08-10-2019, bị đơn bà Nguyễn Thị K có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 1171/2019/DSST ngày 30-9-2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm đã tuyên chưa phù hợp với các tình tiết, chứng cứ khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Yêu cầu Toà phúc thẩm: Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị X tham gia tố tụng; giấy tờ về nguồn gốc nhà đất do đương sự cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm có sự mâu thuẫn; sơ thẩm chưa thu thập xác minh làm rõ dấu hiệu làm giả giấy tờ. Việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, phát sinh tình tiết, chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm và cấp sơ thẩm không biết dẫn tới vi phạm về tố tụng. Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ 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] Nguồn gốc nhà đất tại số 407A XV, Phường y, quận BT (nguyên là 1/3 nhà 407 XV, Phường y, quận BT) là của bà Nguyễn Vũ Huỳnh E, theo “Giấy phép mua bán- chuyển dịch nhà cửa” số 270/GP-UB ngày 29-4-1986 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp, đã hợp thức hóa và trước bạ ngày 20-5-1986 (Trước bạ Quyền 5B/86, tờ 210, số 2752 ngày 20-5-1986).

Ngày 26-9-2002, bà Nguyễn Vũ Huỳnh E chuyển dịch bằng Hợp đồng tặng cho Nguyễn Vũ Huỳnh A, số công chứng 31348, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số L, Thành phố Z. (Đăng ký tại Trung tâm Thông tin và Đăng ký Nhà Đất TP.HCM, Quyền số 25, tờ số 12742 ngày 08-10-2002).

Ngày 18-2-2008, bà Nguyễn Vũ Huỳnh A chuyển dịch bằng Hợp đồng mua bán cho ông Nguyễn Văn D, có số công chứng 25461, Quyền số 12 của Phòng Công

chứng số G, Thành phố Z. (Đăng ký tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT, Quyền số 01, tờ số 23 ngày 02-3-2009).

Ngày 22-4-2009, ông Nguyễn Văn D chuyển dịch bằng Hợp đồng mua bán cho Nguyễn Vũ B, có số công chứng 10763, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số L, Thành phố Z. (Đăng ký tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT, Quyền số 1, tờ số 78 ngày 11-5-2009).

Ngày 11-02-2010, Nguyễn Vũ B chuyển dịch bằng Hợp đồng mua bán cho Phạm Hữu S, có số công chứng 004599, Quyền số 02 của Phòng Công chứng số Q, Thành phố Z. Sau đó, ngày 21-12-2010 hai bên đã ký hủy bỏ hợp đồng, theo Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà, có số công chứng 043711, Quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số L, Thành phố Z.

Ngày 28-9-2012, ông Nguyễn Vũ B chuyển dịch bằng Hợp đồng mua bán cho Trương Thị Tuyết L, có số công chứng 26114, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số G, Thành phố Z. Bà L đã có 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: CH01572 do Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Z cấp ngày 14/3/2014 cho bà Trương Thị Tuyết L và ông Nguyễn Văn G.

Ngày 25-6-2014, bà Trương Thị Tuyết L khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị K trả lại nhà.

[2] Bị đơn trình bày căn nhà này của bà Nguyễn Vũ Huỳnh A đã bán cho bị đơn nhưng bị đơn để chi ruột là bà Nguyễn Thị X đứng tên giùm. Bị đơn cung cấp tài liệu là “Giấy cam kết” ngày 08-11-2010, nội dung hai bên cam kết đến ngày 10-12-2010 nếu bên bà A không hoàn trả số tiền thế chân 381.000.000 đồng thì căn nhà 407A XV thuộc quyền sở hữu của bà Sáng, bán theo giá đền bù của Nhà nước 90%. Kèm theo giấy cam kết, bà A đã giao cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà đất tại 407A XV, phường y, quận BT, đứng tên Nguyễn Vũ Huỳnh A. Hồ sơ gốc số 4114/2009/GCN do UBND quận BT cấp ngày 15-9-2009.

[3] Xét thấy: Cùng một tài sản là căn nhà 407A XV, bà Nguyễn Vũ Huỳnh A giao dịch bán cho ông Nguyễn Văn D, có hợp đồng công chứng và có đăng ký, từ đó người mua sau này là nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận, nhưng đồng thời bà Nguyễn Vũ Huỳnh A lại có bản gốc giấy chứng nhận của nhà đất này đem giao dịch với bà Nguyễn Thị X. Sơ thẩm không thu thập xác minh làm rõ tại sao. (Xác minh nếu đúng sự việc như lời khai của bị đơn và tài liệu hồ sơ thể hiện thì khả năng có dấu hiệu tội phạm bởi lẽ cùng một tài sản nhưng bà Vân đã đem giao dịch và đã nhận tiền của nhiều người hoặc dấu hiệu làm giả, sử dụng tài liệu giả của cơ quan, tổ chức).

Bị đơn là người đang chiếm hữu, sử dụng nhà đất đang tranh chấp và có lời khai bị đơn đã mua nhà này nhưng nhờ chi ruột là bà Nguyễn Thị X đứng tên hộ trên

giấy tờ giao dịch. Đáng lẽ sơ thẩm phải thu thập xác minh tại Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh để làm rõ tính hợp pháp của “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” Hồ sơ gốc số 4114/2009/GCN do UBND quận BT cấp ngày 15-9-2009 do bị đơn cung cấp và “Giấy phép mua bán - chuyển dịch nhà cửa” số 270/GP-UB ngày 29-4-1986, là tài liệu mà bà Nguyễn Vũ Huỳnh A giao dịch chuyển nhượng đến người sau cùng là nguyên đơn. Từ kết quả xác minh thu thập chứng cứ mới xác định được trong hai giấy chủ quyền về nhà đất này thì giấy tờ về chủ quyền nào là hợp pháp, từ đó mới có đủ căn cứ để giải quyết vụ án, đồng thời phải đưa bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Vũ Huỳnh A tham gia tố tụng.

Những vấn đề này không thể bổ sung khắc phục và cũng không thể giải quyết ngay theo trình tự phúc thẩm được, cần phải hủy án giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo giải quyết vụ án đúng pháp luật, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xuất trình các tài liệu là những tờ “Giấy phép mua bán - chuyển dịch nhà cửa” liên quan đến nguồn gốc nhà 407 và 407A XV. Khi giải quyết lại vụ án, sơ thẩm cần lưu ý xác định chính xác đối tượng tranh chấp về nguồn gốc, vị trí và diện tích. Bởi lẽ, theo “Giấy phép mua bán - chuyển dịch nhà cửa” số 270/GP-UB ngày 29-4-1986 và tờ khai thuế trước bạ thể hiện diện tích đất bà Vân được cho là $3m \times 10m = 30m^2$, theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” thì bà Vân được cấp đất diện tích $63,6m^2$. Tại sao diện tích có sự chênh lệch, mâu thuẫn này. Bị đơn khai trước đó bị đơn thuê nhà của bà Vân và quản lý, sử dụng nhà này từ năm 2009, cho đến năm 2010 thì có tranh chấp quyền sở hữu nhà với ông Phạm Hữu S. Tranh chấp giữa hai bên được UBND Phường y, quận BT giải quyết hòa giải nhưng không thành (có biên bản ngày 18-10-2012), vậy căn cứ nào để các đương sự được Ủy ban nhân dân chấp nhận các giao dịch mua bán và được cấp giấy chứng nhận khi tài sản đang có tranh chấp. Mặc dù nguyên đơn hiện đã có giấy tờ về chủ quyền nhà đất nhưng giao dịch hợp đồng mua bán giữa nguyên đơn với bên bán là ông Nguyễn Vũ B đã thực hiện như thế nào, đã có việc bàn giao tài sản mua bán là nhà đất từ người bán cho người mua hay chưa, tại sao bị đơn là người đang chiếm hữu, sử dụng nhà đất này. Thời điểm năm 2004, căn nhà đã được cấp số 407A XV nhưng hồ sơ chuyển nhượng từ bà Nguyễn Vũ Huỳnh A sang ông Nguyễn Văn D vào năm 2008 vẫn ghi là 1/3 nhà số 407 XV, vấn đề này cũng cần được xác minh làm rõ.

Việc bản án sơ thẩm quy định “Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền” tại bản án là không cần thiết vì đây là thủ tục thi hành án, liên quan đến quyền yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, được thực hiện theo Luật thi hành án dân sự.

[5] Bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Hủy Bản án sơ thẩm số 1171/2019/DSST ngày 30-9-2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh để giải quyết lại sơ thẩm vụ án.

Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị K không phải chịu, trả lại tiền tạm ứng 300.000 đồng cho bà Nguyễn Thị K (Biên lai thu AA/2018/0021984 ngày 14-10-2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh).

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh, TPHCM;
- TAND quận Bình Thạnh, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (20)

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

Phạm Hồng Giảng