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: 214/2025/DS-PT
Ngày: 18/3/2025
"V/v Tranh chấp đòi tài sản"

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 Nguyễn Ngọc Tài

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm Thảo, 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: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 02, ngày 04 và 18 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1033/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 765/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6536/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 667/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025, Thông báo dời ngày mở phiên tòa số 1632/TB-TA ngày 12 tháng 02 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2057/2025/QĐPT-DS ngày 20 tháng 2 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Hoàng N**, sinh năm: 1974; Địa chỉ: A L, phường B, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm: 1983; Địa chỉ: B T, phường Z, quận B, Thành phố H (là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020).

- *Bị đơn:* Bà **Lê Thị Thu V**, sinh năm: 1968; Địa chỉ: C đường T, Ấp B, xã V, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Hồng H**, sinh năm: 1961; Địa chỉ: D T, Phường C, Quận E, Thành phố H (là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2023).

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

1. Ông **Phạm Đọc T1**, sinh năm: 1972

2. Bà **Trần Thị Thảo T2**, sinh năm: 1993

3. Bà **Trần Thị Trúc P**, sinh năm: 1992

4. Trẻ **Phạm Thiệu Mộng T3**, sinh năm: 2007. (Người đại diện theo pháp luật của trẻ T3 là ông **Phạm Đọc T1**, sinh năm: 1972)

5. Bà **Lê Thị Thu P1**, sinh năm: 1975

6. Bà **Lê Thị Thu N1**, sinh năm: 1978

Cùng địa chỉ: C đường T, Ấp B, xã V, huyện B, Thành phố H.

7. Bà **Triệu Thái Y**, sinh năm: 1976; Địa chỉ: A L, phường B, quận B, Thành phố H.

8. Ông **Lê Hoàng N2**, sinh năm: 1952; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh B.

9. Ông **Phan Quốc T4**, sinh năm: 1965

10. Bà **Nguyễn Thị Thu T5**, sinh năm: 1952

Cùng địa chỉ: D N, Phường D, quận T, Thành phố H.

- *Người kháng cáo*: Bà **Lê Thị Thu V** – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản ghi nhận sự việc trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Hoàng N có ông Nguyễn Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần đất thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 88 (BĐ ĐC) xã V, huyện B, Thành phố H tại địa chỉ C đường T, Ấp B, xã V, huyện B có nguồn gốc là do ông Lê Hoàng N2 và vợ là bà Tô Thị Ngọc D được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2168/2009/UB-GCN ngày 07/12/2009. Ngày 02/11/2017, ông N2 và bà D chuyển nhượng cho ông Phan Quốc T4. Sau đó ông T4 chuyển nhượng lại cho ông Lê Hoàng N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 015521 do Phòng Công chứng T, Thành phố H ký ngày 21/5/2018 với giá là 3.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng với ông T4 thì ông N đã giao đầy đủ tiền cho ông T4 và được Ủy ban nhân dân huyện B cập nhật biến động sang tên cho ông N vào ngày 09/7/2018. Sau đó, ông N tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV611816 số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS12372 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 05/8/2020 cho ông Lê Hoàng N và bà Triệu Thái Y. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông T4, phần nhà đất nêu trên thì ông N thấy bà Lê Thị Thu V là em ruột của ông N có cuộc sống khó khăn, chưa có nơi ở và xin ông N cho ở nhờ khi nào ông N cần thì sẽ dời đi. Việc cho ở nhờ này, hai bên không lập biên bản chỉ nói miệng với nhau. Khi ông N cần lấy lại căn nhà để ở thì bà V cùng chồng và các con đang ở tại căn nhà này không trả lại cho ông N, do đó, ông N khởi kiện bà Lê Thị Thu V và những người đang ở tại căn nhà này phải giao trả lại cho ông N nhà đất tại địa chỉ C đường T, Ấp B, xã V, huyện B. Ông N sẽ hỗ trợ cho bà V và gia đình số tiền 10.000.000 đồng.

Người đại diện của bị đơn bà Lê Thị Thu V là ông Nguyễn Hồng H trình bày:

Trước đây, ông Lê Hoàng H1 có gửi tiền về để mua một căn nhà ở X thuộc Quận K, Thành phố H để làm nhà thờ cúng nhưng do ông H1 đang sinh sống ở nước ngoài, không có hộ khẩu tại Thành phố H nên để ông Lê Hoàng N2 đứng tên. Sau khi được đứng tên căn nhà thì ông N2 có mắc một số khoản nợ nên đã bán căn nhà đó được sự đồng ý của ông H1 để trả nợ cho ông N2 và còn dư một khoản tiền nhưng số dư cụ thể ông không nắm rõ vì thời gian quá lâu. Ông N2 cùng ông H1 sử dụng khoản tiền dư từ việc bán căn nhà thờ tại Đ để lại để mua căn nhà ở V B. Khoản tiền dư từ việc bán căn nhà không đủ để mua căn nhà ở V B nên ông H1 có gửi về thêm 450.000.000 đồng để ông N2 mua nhà. Cụ thể việc mua nhà tại V B là vào ngày 30/10/2007 bà Nguyễn Thị T6 là mẹ của ông H1, ông N2, ông N, bà V có ký giấy nhận cọc mua bán nhà đất với ông Nguyễn Văn T7 để mua phần đất có diện tích ngang 6m dài 28m, tổng diện tích là 160m^2, tại giấy nhận cọc không thể hiện rõ vị trí số thửa tờ bản đồ của phần đất được mua. Nhưng ông đại diện bị đơn xác định phần đất được nhận chuyển nhượng tại giấy nhận cọc này là nhà đất tại địa chỉ C đường T, Ấp B, xã V, huyện B. Căn nhà này trở thành căn nhà thờ thay thế căn nhà thờ ở Đ đã bán trước đây.

Năm 2010, anh em trong gia đình phát hiện ra ông Lê Hoàng N2 đã tự ý hợp thức hóa phần nhà đất nêu trên và để ông Lê Hoàng N2 và vợ là bà Tô Thị Ngọc D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận 2168/2009/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/12/2009. Khi phát hiện sự việc này thì vào ngày 30/5/2010 ông Lê Hoàng H1 yêu cầu ông Lê Hoàng N2 lập văn bản xác nhận ông Lê Hoàng H1 có bỏ ra 450.000.000 đồng để mua căn nhà này và dùng căn nhà này để làm nơi thờ cúng của gia đình, căn nhà này vĩnh viễn không ai được phép mua bán. Ngày 31/5/2010, ông Lê Hoàng H1 có lập một giấy ủy quyền gìn giữ nhà thờ hương hỏa với nội dung giao cho ông Lê Hoàng N làm đại diện toàn quyền quyết định gìn giữ ngôi nhà trên. Bà Lê Thị Thu V ở tại căn nhà này từ năm 2007 cho đến thời điểm hiện tại.

Sau khi bà Trương C, với mục đích chiếm căn nhà trên nên năm 2013 ông Lê Hoàng N2 có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân Thành phố H buộc bà Lê Thị Thu V và những người ở tại căn nhà này phải dời ra khỏi nhà. Trong quá trình tố tụng, ông H1 đã cung cấp được văn bản cam kết do ông N2 ký nên ông N2 đã rút đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân Thành phố H ban hành hành quyết định đình chỉ số 1437 ngày 25/10/2017. Sau khi có quyết định của Tòa, ông N2 đem căn nhà này để cầm cố cho ông Phan Quốc T4 và vào ngày 02/11/2017 đã bán căn nhà cho ông Phan Quốc T4.

Vì muốn lấy lại căn nhà thờ nên các anh em trong gia đình thống nhất để ông Lê Hoàng N đứng ra chuộc lại căn nhà này với giá là 3.000.000.000 đồng. Nên ông T4 đã thực hiện việc chuyển nhượng phần nhà đất đang tranh chấp cho ông Lê Hoàng N. Số tiền 3.000.000.000 đồng mà ông N bỏ ra để chuộc lại phần

nhà đất nêu trên là tiền của ông N vì thời điểm này do ông H1 không có tiền để bỏ ra số tiền lớn như vậy. Tuy nhiên, ông H1 có thỏa thuận miệng với nhau rằng 03 tháng sau khi ông N bỏ ra để chuộc căn nhà thì sẽ trả lại tiền cho ông N cộng với khoản tiền lãi là 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.300.000.000 đồng. Hết thời gian 03 tháng, ông H1 không chuyển tiền về được nên không có để trả lại cho ông N. Đến khi ông H1 có tiền để chuyển về thì ông N không đồng ý với con số 3.300.000.000 đồng mà yêu cầu phải trả là 4.000.000.000 đồng. Từ đó, phát sinh tranh chấp.

Việc ông N khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thu V trả lại phần nhà đất tranh chấp tại địa chỉ C đường T, Ấp B, xã V, huyện B và ông N sẽ hỗ trợ cho bà V và gia đình số tiền 10.000.000 đồng thì bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N. Đề nghị Toà án bác toàn bộ đơn của ông N vì nhà đất này chỉ được để thờ cúng không được mua bán giao dịch chuyển nhượng.

Nguyên đơn xác định hiện nay ông Lê Hoàng H1 không khởi kiện ông Lê Hoàng N2 bất kỳ tranh chấp nào đối với nhà đất tại địa chỉ C đường T, Ấp B, xã V, huyện B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng M trình bày: Ông M là con ruột của ông Lê Hoàng H1. Nguồn gốc căn nhà C đường T, Ấp B (nay là Ấp V), xã V, huyện B là do ông Lê Hoàng H1 gửi tiền về để mua và làm nhà thờ cúng nhưng giao cho ông Lê Hoàng N2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông N2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N2 đã vay tiền của ông Phan Quốc T4, tuy nhiên, không ký hợp đồng vay mà ký bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Quốc T4 và đã được cập nhật sang tên cho ông T4. Khi anh chị em trong nhà phát hiện ra việc ông N2 bán nhà đất nêu trên cho ông T4 thì ông Lê Hoàng N đã cho trao đổi với ông rằng ông N cho ông mượn 3.000.000.000 đồng để chuộc lại căn nhà đất nêu trên, trong vòng 03 tháng, ông có trách nhiệm trả lại cho ông N số tiền gốc và lãi là 3.300.000.000 đồng. Sau 3 tháng mà ông chưa trả cho ông N được 3.300.000.000 đồng thì lãi suất hàng tháng ông phải trả cho ông Nghĩa L 30.000.000 đồng/tháng. Việc thỏa thuận này được ông N tự soạn bằng một hợp đồng giải cứu. Ông N đưa cho ông nhưng ông N không chịu ký tên vào hợp đồng giải cứu này. Nay ông Lê Hoàng N khởi kiện bà Lê Thị Thu V yêu cầu bà V trả lại cho ông N nhà đất tại địa chỉ C đường T, Ấp B (nay là Ấp V) xã V, huyện B thì ông không đồng ý với yêu cầu của ông N. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông N. Ngoài ra, ông không có ý kiến yêu cầu gì khác. Ông M xác định hiện nay ông Lê Hoàng H1 không khởi kiện ông Lê Hoàng N2 bất kỳ tranh chấp nào đối với nhà đất tại địa chỉ C đường T, Ấp B, xã V, huyện B này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trúc P, bà Lê Thị Thu P1, bà Lê Thị Thu N1, bà Trần Thị Thảo T2, ông Phạm Đọc T1 trình bày: Các ông bà thống nhất với phần trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng M. Ông N khởi kiện bà V thì các ông bà không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện tại, các ông bà chỉ ở nhờ tại căn nhà này. Sau này Tòa án có

phán quyết cuối cùng thì các ông bà sẽ thực hiện theo phán quyết của Tòa án. Bà Trần Thị Trúc P, bà Lê Thị Thu P1, bà Lê Thị Thu N1, bà Trần Thị Thảo T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Tại phiên toà sơ thẩm, ông Phạm Đọc T1 trình bày là trong quá trình sinh sống thì ông có sửa chữa nhà, việc sửa chữa phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt gia đình, ông cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc sửa chữa trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng N2 trình bày: Ông là anh ruột của ông Lê Hoàng N. Căn nhà C đường T, Ấp B, xã V, huyện B mà ông N đang tranh chấp với bà V thì căn nhà này trước đây là của ông, do cá nhân ông mua với giá 350.000.000 đồng. Số tiền ông bỏ ra mua là tiền của cá nhân ông chứ không phải tiền đóng góp của các anh chị em trong gia đình để mua. Do đó, thời điểm mua căn nhà này thì căn nhà thuộc quyền sở hữu của cá nhân ông và được Nhà nước công nhận cho ông. Khi mẹ ông bệnh nên ông và các anh chị em trong gia đình quyết định thuê bà V chăm sóc cho mẹ ông, vì vậy, bà V cùng gia đình bà V vào ở trong căn nhà này. Hàng tháng, các anh chị em trong gia đình trả tiền cho bà V. Sau khi mẹ ông mất, ông đã nhiều lần yêu cầu bà V trả lại nhà cho ông nhưng bà V không chịu rời khỏi căn nhà này. Ông cũng đã nhiều lần gửi đơn lên cơ quan chức năng để kiện bà V về hành vi muốn chiếm giữ căn nhà này của ông nhưng không được giải quyết. Sau đó, vì có nhu cầu cần bán căn nhà C đường T, Ấp B, xã V, huyện B nên ông đã bán căn nhà này cho ông Phan Quốc T4 với giá 3.000.000.000 đồng. Khi bán căn nhà này ông không báo cho bất kỳ ai biết vì đây là nhà của ông, ông bán không cần hỏi ý kiến của bất kỳ ai. Sau đó, ông T4 có nhu cầu bán lại căn nhà này và người mua là ông Lê Hoàng N - em ruột của ông nên ông T4 có báo ông là bán lại căn nhà này cho ông N. Ông không có ý kiến gì về việc mua bán giữa ông N với ông T4 vì đây là chuyện của riêng của ông T4 và ông N. Nhà đất C đường T, Ấp B, xã V, huyện B hiện nay là nhà của ông N mua của ông T4, không còn liên quan gì đến ông nữa, nó thuộc quyền sở hữu của ông N. Việc ông N tranh chấp đòi lại tài sản với bà V đây là việc của ông N, ông không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với hợp đồng mua bán giữa ông với chủ trước và hợp đồng mua bán giữ ông với ông T4 thì cả hai hợp đồng nay đều đã hoàn thành nên ông không có tranh chấp gì trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp ông sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thái Y trình bày: Bà thống nhất với ý kiến yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Hoàng N và không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 765/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 163, Điều 166, Điều 169, Điều 238 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Nhà ở; Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng N đối với bị đơn bà Lê Thị Thu V về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản".

Buộc bà Lê Thị Thu V, Phạm Đọc T1, Trần Thị Thảo T2, Trần Thị Trúc P, Phạm Thiệu Mộng T3, Lê Thị Thu P1, Lê Thị Thu N1 phải di dời toàn bộ tài sản đang tồn tại trong nhà và trả lại hiện trạng nhà số C đường T, Ấp B (nay là Ấp V), xã V, huyện B, Thành phố H, có diện tích 182m^2 thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 88 (BĐ Địa chính 2006), huyện B, Thành phố H trên đất có nhà cấp 4 với số tầng 1, diện tích sử dụng là 97,4m^2 toạ lạc tại xã B, huyện B, Thành phố H (Giấy chứng nhận số CV611816, số vào sổ CS12372) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 05/8/2020 cho ông Lê Hoàng N và bà Triệu Thái Y. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Hoàng N hỗ trợ cho bà Lê Thị Thu V số tiền là 10.000.000 đồng để di dời tài sản ra khỏi tài sản tranh chấp trên.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Thu V có trách nhiệm giao trả lệ phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ là 6.335.541 đồng cho ông Lê Hoàng N.

3. Về án phí: Bà Lê Thị Thu V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng cho ông Lê Hoàng N theo Biên lai thu số AA/2019/0079974 ngày 19/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 07/10/2024, bị đơn bà Lê Thị Thu V nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 765/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo, bị đơn bà Lê Thị Thu V có ông Nguyễn Hồng H đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do là trong quá trình giải quyết vụ án, Cấp sơ thẩm không triệu tập những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của bà Nguyễn Thị Trương gồm ông Lê Hoàng H1, bà Lê Thị Thu T8, ông Lê Hoàng T9, ông Lê Hoàng N3, bà Lê Thị Thu N4, ông Lê Hoàng Hoàn, ông Lê Hoàng T10 tham gia tố tụng. Vì tài sản tranh chấp có nguồn gốc từ tài sản của bà Trương bán lấy tiền mua. Khi đó ông Lê Hoàng H1 có gửi tiền về để mua nhà đất với mục đích làm nhà thờ hương hỏa nên mới có tờ giấy ông Lê Hoàng N2 xác nhận việc hùn tiền mua đã được bị đơn cung cấp cho Tòa án. Cấp sơ thẩm đã thiếu khách quan trong việc giải quyết vụ án và có những sai lầm trong đánh giá chứng cứ, vận dụng không đúng các quy định của pháp luật khi xác định đối tượng của mối quan hệ tranh chấp khi đây là tài sản của mẹ bà V để lại nhưng khi giải quyết lại xác định tranh chấp

hợp đồng mua bán nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có những sai lầm nghiêm trọng trong tố tụng.

Theo đơn kháng cáo, bị đơn có trình bày là trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã nộp đơn yêu cầu phản tố và có nộp tạm ứng án phí nhưng không được Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết. Tại phiên tòa ngày 20/02/2025, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ là đơn phản tố đã nộp cho Tòa án và biên lai tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố đã đóng tại Chi cục Thi hành án huyện Bình Chánh. Tại phiên tòa ngày 04/3/2025, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định không có việc phản tố nên không cung cấp được các tài liệu chứng cứ trên cho Tòa án.

Nguyên đơn ông Lê Hoàng N có ông Nguyễn Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông T9 theo đúng quy định pháp luật và đã thanh toán đủ tiền cho ông T9. Trước đây Cấp sơ thẩm có tuyên là ông hỗ trợ chi phí di dời là 10.000.000 đồng, nay để tạo điều kiện cho những người di dời ổn định cuộc sống ông hỗ trợ số tiền là 200.000.000 đồng. Hiện nay gia đình ông phải thuê nhà để ở. Nhận thấy kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng N2 trình bày: Căn nhà C đường T, Ấp B (nay là Ấp V), xã V, huyện B là nhà của ông nên khi bán nhà ông không cần phải hỏi ý kiến của ai. Ông đã bán nhà cho ông T9, sau đó ông T9 đã bán lại cho ông N. Việc ông N đòi những người đang ở trong căn nhà này phải giao trả lại căn nhà là có căn cứ pháp luật. Ông đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lê Hoàng M không được Tòa án triệu tập nhưng có mặt tại phiên tòa phúc thẩm xin được trình bày và được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Lê Hoàng M trình bày: Ông M là con của ông Lê Hoàng H1, là người góp một nửa tiền cùng ông Lê Hoàng N2 mua căn nhà đang tranh chấp. Ông đã cư trú tại căn nhà C đường T, Ấp B (nay là Ấp V), xã V, huyện B từ nhiều năm nay. Quá trình giải quyết vụ án, Cấp sơ thẩm có biết ông cư trú tại đây. Ông có nộp bản khai lời trình bày của mình tại Cấp sơ thẩm nhưng không được Cấp sơ thẩm xác định là đương sự để tham gia tố tụng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Ông cung cấp cho Tòa án Thông báo về kết quả giải quyết, hủy bỏ đăng ký cư trú số 010678/TB của Công an xã V ngày 17/6/2023 để chứng minh cho việc cư trú của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thái Y trình bày: Bà thống nhất với ý kiến yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Hoàng N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Phạm Đọc T1, Trần Thị Thảo T2, Lê Thị Thu P1, Lê Thị Thu N1 trình bày: Các ông bà hiện đang ở tại căn nhà C đường T, Ấp B (nay là Ấp V), xã V, huyện B. Các ông bà thống nhất với ý kiến yêu cầu của bị đơn bà Lê Thị Thu V. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, trên cơ sở Bộ luật Dân sự, xét thấy Cấp sơ thẩm đã có thiếu sót trong việc xác định tư cách các đương sự tham gia tố tụng, không đưa ông Lê Hoàng M hiện đang cư trú tại căn nhà đang tranh chấp tham gia tố tụng, ghi nhận lời khai của ông M tại nội dung bản án nhưng không xác định quyền và nghĩa vụ của ông M khi quyết định án, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cũng như quyền kháng cáo của ông M, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là "Tranh chấp đòi lại tài sản" là đúng nhưng áp dụng điều luật chưa chính xác, cần sửa lại là theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3] Cấp sơ thẩm căn cứ bất động sản tranh chấp tọa lạc tại huyện B để xác định Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Hoàng M cung cấp tài liệu chứng cứ là Thông báo về kết quả giải quyết, hủy bỏ đăng ký cư trú số 010678/TB của Công an xã V ngày 17/6/2023 thể hiện ông Lê Hoàng M có đăng ký cư trú tại địa chỉ C đường T, Ấp B (nay là Ấp V), xã V, huyện B. Quá trình giải quyết tại Cấp sơ thẩm ông có trình bày ý kiến của mình tại Cấp sơ thẩm nhưng không được Cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Lê Hoàng M. Đây là tình tiết mới.

[1.5] Qua kiểm tra toàn bộ hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Đương sự Lê Hoàng M (là con của ông Lê Hoàng H1) là người được xác định hiện cư trú tại nhà đất C đường T, Ấp B (nay là Ấp V), xã V, huyện B trước khi xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên ông Lê Hoàng M không được Cấp sơ thẩm xác định là đương sự tham gia tố tụng tại các Thông báo về việc thụ lý vụ án,

Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Bản án (phần đầu án).

- Trong hồ sơ có Bản khai của ông Lê Hoàng M trình bày về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất tranh chấp nhưng không thể hiện nội dung việc ông Lê Hoàng M hiện cư trú tại nơi có tài sản tranh chấp và ý kiến của ông M về việc đòi tài sản của nguyên đơn có ảnh hưởng gì đến ông M hay không.

- Biên bản phiên tòa không thể hiện việc ông M có tham gia phiên tòa hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm ông M và các đương sự khác xác định ông M có tham gia phiên tòa.

- Bản án sơ thẩm phần đầu án xác định các đương sự trong vụ án không có tên ông Lê Hoàng M, nhưng trong phần nội dung có ghi ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng M.

[1.6] Nhận thấy: Cấp sơ thẩm không đưa ông Lê Hoàng M tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, không đảm bảo được quyền kháng cáo cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Hoàng M. Hội đồng xét xử nhận thấy cần hủy án sơ thẩm do có vi phạm tố tụng.

[2] Do bản án sơ thẩm bị hủy về tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét phần nội dung của bản án.

[3] Khi giải quyết lại vụ án, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Cấp sơ thẩm cần chú ý làm rõ một số tài liệu chứng cứ đã được các bên đương sự cung cấp. Cụ thể:

- Tài liệu do bị đơn cung cấp là Giấy hùn tiền mua nhà để làm nhà thờ hương hỏa ngày 30/5/2010 thì ông Lê Hoàng N2 xác nhận *"trước khi mua ngôi nhà này tôi có kêu em tôi là Lê Hoàng H1 sinh năm 1956 hiện đang ở Thụy Sĩ bỏ ra phân nửa số tiền là 450.000.000 đồng để làm ngôi nhà thờ hương hỏa không ai được tự ý quyết định khi chưa có sự đồng ý của người kia và ngôi nhà này vĩnh viễn không ai được phép mua bán. Khi làm giấy tờ này, có sự chứng kiến của các em chúng tôi xem kỹ và đồng ý ký tên"*. Ngoài chữ ký của hai người hùn tiền mua nhà là Lê Hoàng N2 và Lê Hoàng H1, tài liệu này có chữ ký của Lê Hoàng T9, Lê Hoàng N, Lê Hoàng T10, Lê Hoàng T11.

- Tài liệu là Giấy ủy quyền giữ gìn nhà thờ hương hỏa (viết tay) ngày 31/5/2010, ông Lê Hoàng H1 ủy quyền cho ông Lê Hoàng N được toàn quyền quyết định gìn giữ ngôi nhà trên khi ông H1 không có mặt nếu có ai tranh chấp hoặc mua bán (Tài liệu này có chữ ký của ông Lê Hoàng N).

- Những người đang ở tại căn nhà C đường T, Ấp B (nay là Ấp V), xã V, huyện B trên cơ sở hai tài liệu trên cho rằng đây là nhà hương hỏa, có sự đóng góp mua nhà của ông Lê Hoàng H1. Ông Lê Hoàng H1 có con là Lê Hoàng M hiện đang cư trú tại nhà đất đang tranh chấp.

- Do các đương sự có mối quan hệ là người thân anh em họ hàng trong cùng gia đình, vụ án có nhiều tình tiết cần được làm rõ. Cấp sơ thẩm cần yêu cầu các đương sự có liên quan đến vụ án làm rõ các tình tiết này và xác định đương

sự có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập hay không để đảm bảo việc giải quyết toàn diện vụ án.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo bà Lê Thị Thu V không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Lê Thị Thu V số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu V, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 765/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu V không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Lê Thị Thu V số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0042895 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;

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

- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Ngọc Tài