

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

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

Bản án số 736/2022/DS-PT

Ngày 25 - 10 - 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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: Ông Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 314/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1182/2021/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 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: 1877/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 166/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2007/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Hoài Vĩnh N, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: 64/35 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T- Luật sư Văn phòng Luật sư T1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1957 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1961 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 64/57/14 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trương Thị H1- Luật sư Văn phòng Luật sư Trương Thị H1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Ngọc Xuân L, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: 64/40/5 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Võ Thị Phương T3, sinh năm 1973 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: 64/40/5 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Võ Thanh B, sinh năm 1972 (chết ngày 15/3/2011);

4. Bà Võ Thị Anh Đ, sinh năm 1974;

Địa chỉ: P – O – B - View, HI 96771, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Bà Võ Thị Phương T3, sinh năm 1973 (Theo Giấy ủy quyền số 268/HC ngày 15/4/2000) (xin vắng mặt).

5. Ông Trần Ngọc C, sinh năm 1932 (vắng mặt);

Địa chỉ: 637/13/1 đường Q, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Võ Thị T3, sinh năm 1952 (xin vắng mặt);

7. Ông Bùi Văn Đ1, sinh năm 1951 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 64/57/15 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1970 (xin vắng mặt);

9. Ông Võ Thanh L1, sinh năm 1993 (có mặt);

10. Bà Võ Thị Kim T4, sinh năm 1999 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 277/71/3 đường Bến Vân Đ2, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Hoài Vĩnh N là nguyên đơn; bà Trần Ngọc Xuân L, ông Võ Thanh L1, bà Võ Thị Kim T4, ông Trần Ngọc C và bà Nguyễn Thị Kim P là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Hoài Vĩnh N trình bày:

Căn nhà 64/57/14A đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh do mẹ nguyên đơn là bà Võ Ngọc X(chết năm 1998) mua lại bằng văn tự đoạn mãi căn nhà ở ngày 10/11/1997 của bà Võ Thị T3 và ông Bùi Văn Đ1 vào năm 1997 bằng giấy tờ tay, không có giấy tờ về nguồn gốc đất của ông Đ1, bà T3 mà chỉ có Tờ khai gia đình của ông Đ1, bà T3. Tờ khai gia đình ngày 10/3/1967 ghi địa chỉ số nhà của bà Võ Thị T3 sinh sống tại địa chỉ số 1/45/91 đường N1, Sài Gòn không phải số nhà 64/57/14 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Do thời điểm đó không có nhà nào có giấy tờ về nguồn gốc nhà đất và gia đình của bà N không có giấy tờ về nguồn gốc nhà đất nên không cung cấp cho Tòa án được. Từ trước đến nay, gia đình bà N không ai đăng ký kê khai, đóng thuế Nhà nước đến khi Nhà nước cho thực hiện việc đăng ký kê khai, đóng thuế nhà đất thì gia đình bà N không đóng thuế kê khai được vì Ủy ban nhân dân phường giải thích ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T2 là người đang sinh sống trong căn nhà này thì mới thực hiện việc đăng ký kê khai được, nên chỉ có ông H, bà T2 thực hiện được việc đăng ký kê khai này.

Bà X có chồng là ông Trần Ngọc C và 6 người con gồm: Bà Trần Hoài Vĩnh N, bà Trần Ngọc Xuân L, ông Võ Thanh X1(chết năm 2004), ông Võ Thanh B, bà Võ Thị Phương T3 và bà Võ Thị Anh Đ. Bà X chết không để lại di chúc. Sau khi bà X chết căn nhà bỏ trống khóa cửa, toàn bộ giấy tờ nhà do bà X cất giữ. Đối với căn nhà 64/57/14A đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh bà N không biết có ai đăng ký kê khai nhà đất này hay không. Bà N không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc của nhà đất số 65/57/14 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N không cung cấp được giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất, không chứng minh được quyền sử dụng đất này là của ai.

Ngày 04/9/1998, em nguyên đơn là bà Trần Ngọc Xuân L bán toàn bộ căn nhà cho ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị T2 với giá 48 chỉ vàng 9 tuổi 6 khi chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác, việc mua bán có lập giấy tay thỏa thuận mua bán.

Ngày 02/8/1998, sau khi bà Võ Ngọc X chết, bà N có nghe thông tin bà L đã thực hiện việc mua bán và người mua đã đặt cọc tiền nên bà N làm Đơn ngăn chặn không cho mua bán tài sản là căn nhà 64/57/14A đường N1, Phường 2,

Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh gửi cho Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 4 và Ủy ban nhân dân Quận 4, người mua nhà đất là ai thì bà N không biết.

Căn cứ vào tờ thỏa thuận ngày 26/5/2000 được lập tại Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 4 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường thì bà Trần Ngọc Xuân L, ông Võ Thanh Xuân, ông Võ Thanh B, bà Võ Thị Phương T3, bà Võ Thị Anh Đ cùng đồng ý giao cho bà Trần Hoài Vĩnh N được toàn quyền sử dụng căn nhà 64/57/14A đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó nếu ông H, bà T2 đồng ý trả nhà thì bà N đại diện cho những người nhận tiền của ông H, bà T2 sẽ trả lại cho ông H, bà T2 số tiền đã mua căn nhà trên tại thời điểm thực hiện việc mua bán. Đối với việc ông H, bà T2 yêu cầu nếu bà N trả cho ông H, bà T2 giá trị căn nhà theo giá thị trường thì ông H, bà T2 sẽ giao nhà lại cho bà N thì bà N không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Căn nhà tọa lạc tại số 64/57/14 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh do ông bà thỏa thuận mua bán giấy tay trực tiếp với bà Trần Ngọc Xuân L với giá 05 lượng vàng 9 tuổi 6, đặt cọc trước 2 chỉ vàng và có chữ ký xác nhận của hai người làm chứng là ông Bùi Văn Đ1 và ông Ngô Ngọc T5. Khi bị đơn đặt cọc xong thì bà L tự làm giấy đồng thỏa thuận cho các thành viên còn lại trong gia đình đồng ý cho ông B căn nhà trên vào ngày 06/9/1998. Trong thời gian một tuần sau khi mua nhà, bị đơn vẫn không biết căn nhà có tranh chấp. Khi mua bị đơn không biết rõ về gia đình của nguyên đơn gồm bao nhiêu người, chỉ biết căn nhà này là của bà L mua lại của ông B.

Sau khi thanh toán tiền mua xong, bị đơn sửa chữa toàn bộ căn nhà, khi đó bị đơn mới phát hiện căn nhà có xảy ra tranh chấp. Gia đình bị đơn đã dọn vào ở từ năm 1998 và đóng thuế đất cho đến nay, biên lai thuế đã cung cấp cho Tòa. Năm 1999, bị đơn đăng ký kê khai nhà đất theo đúng quy định của pháp luật, đang được Ủy ban nhân dân Quận 4 xem xét cấp Giấy chứng nhận nhưng do tranh chấp nên vợ chồng bị đơn không thể làm được giấy tờ hợp thức hóa nhà theo quy định.

Nay bị đơn đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà và trả lại căn nhà nếu nguyên đơn chấp nhận hoàn trả toàn bộ giá trị căn nhà theo giá thị trường. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn yêu cầu được hợp thức hóa nhà theo quy định vì từ khi mua bán nhà cho đến nay, phía nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ liên quan đến nguồn gốc nhà, không thực hiện việc đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- ***Bà Trần Ngọc Xuân L trình bày:*** Nhà này là của bà X chết để lại cho chị em bà L. Các chị em bà L gồm X1, B, T3 và Đ đồng ý bán nhà cho ông H với giá 48 chỉ vàng 24k, hai bên đã giao nhận nhà và vàng xong. Việc mua bán giữa bà L và vợ chồng ông H, bà T2 đã xong. Sau đó bà N biết, bà N không

đồng ý bán nhà nên làm đơn gửi chính quyền địa phương. Số tiền bán nhà bà L đã chi xài trong gia đình. Nay bà L đồng ý với yêu cầu của bà N là trả lại tiền cho ông H, bà T2 để ông H bà T2 trả lại nhà cho bà N. Bà L không còn liên quan đến nhà đất tại số 64/57/14 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh nên yêu cầu vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Bà Võ Thị Phương T3, ông Võ Thanh B, bà Võ Thị Anh Đ, ông Trần Ngọc C, bà Võ Thị T3, ông Bùi Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Kim P, ông Võ Thanh L1 và bà Võ Thị Kim T4 đều trình bày: Các ông, bà đã nhận phần thừa kế theo thỏa thuận và không còn liên quan đến nhà đất tại số 64/57/14 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh nên yêu cầu vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên cho bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận tên bà N, không tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với bị đơn là ông H, bà T2. Nếu trường hợp không được Tòa án chấp nhận thì bà N rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với ông H, bà T2 liên quan đến nhà số 64/57/14 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1182/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” giữa nguyên đơn bà Trần Hoài Vĩnh N và bị đơn ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị T2 đối với nhà đất số 64/57/14 đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07/12/2021 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của bà Trần Hoài Vĩnh N là nguyên đơn; bà Trần Ngọc Xuân L, ông Võ Thanh L1, bà Võ Thị Kim T4, ông Trần Ngọc C và bà Nguyễn Thị Kim P là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng xét xử lại vụ kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Hoài Vĩnh N là nguyên đơn; bà Trần Ngọc Xuân L, ông Võ Thanh L1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy án; người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tại phiên tòa hôm nay, quan điểm của Luật sư đề nghị hủy án bởi căn cứ khoản 1 Điều 217 căn cứ đình chỉ vụ án khi nguyên đơn rút đơn khởi kiện. Thứ nhất, nguyên đơn không làm đơn rút đơn kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ vụ án là vi phạm, không đúng. Thứ hai, nguyên đơn có đề nghị nếu Tòa án không chấp nhận thì tôi không rút đơn khởi kiện. Tại phiên tòa hôm nay, bà N có làm rõ nếu Tòa cho làm thủ tục cấp sổ thì bà N rút đơn khởi kiện. Hội đồng xét xử ghi nhận câu nói này của nguyên đơn vào bản án là không khách quan không mang tính logic. Đây là câu nói mang tính hòa giải tại phiên tòa. Câu nói nếu thì. Mệnh đề nếu không xảy ra thì mệnh đề thì không có hiệu lực. Tòa án sơ thẩm cho rằng yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu cấp giấy chứng nhận là vượt quá yêu cầu khởi kiện và dùng mệnh đề thì khẳng định. Thứ ba, ông B chết năm 2011, Tại phiên tòa đã thể hiện giấy chứng tử. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông B với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm. Thứ tư, căn nhà có nguồn gốc của bà X chưa được chia thừa kế. Ông B đã bán giấy tay cho bà L là không đảm bảo, bà L bán giấy tay cho bị đơn không đảm bảo tính pháp lý. Vụ việc kéo dài 23 năm. Tòa án nhân dân Quận 4 tuyên hủy hợp đồng. Sau khi tuyên, những người con đã thỏa thuận. Các anh em của bà N đồng ý giao trả nhà cho bà N và không tranh chấp khiếu nại. Bị đơn ông H bà T2 kháng cáo và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy án xử lại. Có yếu tố nước ngoài nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm. Chỉ có Tòa án nhân dân Quận 4 xét nội dung. Các Tòa khác nhận định vi phạm tố tụng và Tòa án cấp sơ thẩm lần này đình chỉ vụ án. Vì các căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Bà N trình bày: Thống nhất ý kiến của người bảo vệ.

Bà L trình bày: Thống nhất ý kiến của người bảo vệ của nguyên đơn.

Ông L1 trình bày: Thống nhất ý kiến của người bảo vệ của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về phạm vi xét xử của phiên tòa. Phiên tòa này không xét nội dung vụ án chỉ xét thủ tục liên quan đến quyết định đình chỉ nên không tranh luận nội dung. Ông B mất ngày 15/3/2011 có giấy chứng tử. Bản án ghi ông B có đơn xin vắng mặt. Theo diễn biến hồ sơ vụ án. Tranh chấp từ năm 1998. Tòa án nhân dân Quận 4 thụ lý năm 1999 lúc đó ông B còn sống nên có đơn xin vắng mặt. Các đương sự không nộp giấy chứng tử nên không biết ông B chết. Nên Tòa căn cứ đơn xin vắng mặt và ghi nhận. Việc ghi này không vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Các bên khẳng định ông B chết không có vợ con nên không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ông B độc thân. Ông B chết không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, không ảnh hưởng quyền lợi đương sự, đây là sơ sót của án sơ thẩm. Nếu phát hiện thì Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận ông B chết không người kế thừa. Bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ xét xử vụ án dựa vào lời nguyên đơn, không đồng ý quan điểm luật sư của nguyên đơn cho rằng rút đơn khởi kiện phải có đơn. Vì biên bản phiên tòa ghi

tất cả diễn biến tại phiên tòa. Trường hợp này ghi ý kiến nhưng không cần đơn. Sau khi tuyên án thì có quyền xem biên bản phiên tòa, không có khiếu nại biên bản nên biên bản phiên tòa là căn cứ xem xét. Căn cứ tài liệu hồ sơ đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu rõ ràng trong ý kiến cho rằng vượt quá yêu cầu ban đầu nên không xét. Rút yêu cầu khởi kiện nên đình chỉ. Tại Tòa án cấp sơ thẩm đương sự có luật sư. Người bảo vệ đã khẳng định lại. Phiên tòa công khai ghi nhận biên bản phiên tòa, được Viện kiểm sát phát biểu, được luật sư phát biểu. Bản án sơ thẩm của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp quy định pháp luật vì căn cứ nội dung vừa trình bày Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đương sự có quyền yêu cầu thay đổi bổ sung nhưng không được vượt quá yêu cầu khởi kiện. Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đương sự không có yêu cầu không tranh chấp bị đơn đương sự muốn Tòa tuyên nguyên đơn được quyền đến cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận hoàn toàn khác yêu cầu khởi kiện ban đầu. Điều 244 khoản 1 không thuộc phạm vi xét xử. Thứ hai, việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện được xác định theo lời luật sư, nguyên đơn, biên bản phiên tòa, kiểm sát viên. Nguyên đơn rút đơn khởi kiện tại phiên tòa không cần làm đơn khởi kiện. Phiên tòa công khai biên bản phiên tòa thể hiện. Không có điều luật nào quy định Hội đồng xét xử giải thích cho nguyên đơn về vấn đề rút đơn thì hậu quả thế nào. Tuy nhiên theo trình bày nguyên đơn bị đơn thì Tòa có giải thích. Nguyên đơn rút đơn khởi kiện vẫn còn quyền khởi kiện lại vì tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà không tính thời hiệu khởi kiện. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn có quyền khởi kiện vụ án khác.

Ông H, bà T2 trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư.

Luật sư T trình bày: Theo luật sư nguyên đơn, việc thẩm tra tư cách đương sự là thẩm quyền và nghĩa vụ của Hội đồng xét xử. Hội đồng xét xử không thẩm tra căn cứ đơn xin vắng mặt không hỏi nguyên đơn, bị đơn là vi phạm tố tụng. Cả quá trình xét xử cũng không hỏi nguyên đơn, bị đơn để đưa người kế thừa là vi phạm nghiêm trọng. Việc vi phạm này không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm.

Luật sư H1 trình bày: Luật sư nguyên đơn cho rằng trách nhiệm Hội đồng xét xử thẩm tra tư cách đương sự. Luật sư bảo lưu quan điểm. Thẩm tra nếu thiếu sót không vi phạm nghiêm trọng vì không gây thiệt hại cho ai vì ông B chết không có người kế thừa. Bộ luật Tố tụng dân sự Điều 310 khoản 2 có nêu rõ vi phạm nghiêm trọng khi có gây thiệt hại đề nghị chứng minh. Cấp phúc thẩm hoàn toàn khắc phục được.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Tại hồ sơ sau khi nghiên cứu và diễn biến tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân đề cập đến vấn đề tố tụng. Viện kiểm sát nhận được giấy chứng tử bản chính thể hiện ông B chết ngày 15/3/2011. Toàn bộ hồ sơ của cấp sơ thẩm đã kiểm tra, không nhận tài liệu nào thể hiện ông B chết. Bản án sơ thẩm thể hiện ông B xin xét xử vắng mặt. Vụ án này liên quan trực tiếp đến ông B. Ông B chết không có vợ con, có anh chị em thì phải đưa vào tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm vì phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đề nghị hủy án sơ thẩm, trả hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Hoài Vĩnh N là nguyên đơn; bà Trần Ngọc Xuân L, ông Võ Thanh L1, bà Võ Thị Kim T4, ông Trần Ngọc C và bà Nguyễn Thị Kim P là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc căn nhà 64/57/14A đường N1, Phường 2, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Võ Ngọc X. Bà X chết năm 1998. Căn nhà tranh chấp trên là nhà thừa kế chưa chia. Ông B tự ý bán nhà bằng giấy tay cho bà L và bà L bán lại giấy tay cho ông H, bà T2. Như vậy, việc mua bán có liên quan trực tiếp đến ông B. Ông B chết ngày 15/3/2011 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử ngày 30/11/2021 không đưa người kế thừa của ông B vào tham gia tố tụng là không đúng. Nguyên đơn cho rằng có nộp giấy chứng tử cho Tòa nhưng kiểm tra toàn bộ hồ sơ không có. Bị đơn cũng thừa nhận biết ông B chết từ năm 2011 nhưng nghĩ là trách nhiệm của nguyên đơn nên cũng không thông báo cho Tòa án biết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo cung cấp giấy chứng tử bản chính thể hiện ông B chết ngày 15/3/2011. Luật sư bị đơn cho rằng ông B chết không có vợ con, không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông B chết có để lại di chúc hay không để đưa đầy đủ người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B vào tham gia tố tụng.

Hơn nữa, từ năm 1998 nguyên đơn theo đuổi vụ kiện để được quyền sở hữu nhà tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng được quyền sở hữu nhà thì nguyên đơn mới rút đơn khởi kiện. Việc rút đơn của nguyên đơn có điều kiện. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận tên nguyên đơn vì vượt quá yêu cầu khởi kiện và đình chỉ vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà là không đúng. Luật sư của bị đơn cho rằng việc đình chỉ của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn là không đúng, vì nếu đình chỉ vụ án thì nhà tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

Do có sự kiện pháp lý ông B chết ngày 15/3/2011 trước khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử nên Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tham gia phiên tòa đề nghị y án sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Hoài Vĩnh N là nguyên đơn; bà Trần Ngọc Xuân L, ông Võ Thanh L1, bà Võ Thị Kim T4, ông Trần Ngọc C và bà Nguyễn Thị Kim P là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1182/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn tạm nộp án phí cho bà Trần Hoài Vĩnh N số tiền đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001353 ngày 10/12/2021; bà Nguyễn Thị Kim P số tiền đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002194 ngày 19/5/2022; bà Trần Ngọc Xuân L số tiền đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002063 ngày 29/4/2022; ông Võ Thanh L1 số tiền đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002065 ngày 29/4/2022 và bà Võ Thị Kim T4 số tiền đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002064 ngày 29/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

- Dương sự;
- Lưu (Ấn - Trú).

Đinh Ngọc Thu Hương