

Bản án số: 812/2018/DS-PT

Ngày: 07/9/2018

V/v: “*Tranh chấp về đòi nhà
cho ở nhờ*”

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: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Đình Đức

2/ Bà Đặng Huyền Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan
Văn Kiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31 tháng 8 và 07 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2018, về “*Tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2018/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3444/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1939 (vắng mặt)

Địa chỉ: 311 Nguyễn Chí Thanh, Phường P, Quận N5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Nam H**

Địa chỉ: 034 lô A chung cư Phạm Thế Hiển, Phường P2, Quận N8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 7/15A Học Lạc, Phường P3, Quận N5, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Theo Văn bản ủy quyền số 004732 ngày 16/5/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn)

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Địa chỉ: 269/20 Đường V, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Hoàng Thanh L**

Địa chỉ: 153/8/27 Nguyễn Thông, Phường P4, Quận N3, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Văn bản ủy quyền số công chứng 13075 ngày 14/8/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh)

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

3.1/ Ông **Hoàng Thụy C** (vắng mặt)

3.2/ Ông **Hoàng Thanh D** (có mặt)

3.3/ Bà **Hoàng Lê Thanh E** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 269/20 Đường V, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn – bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Nam H trình bày:

Bà A là chủ sở hữu căn nhà số 269/20 Đường V, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 907499 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 25/4/2014. Năm 198, gia đình bà B không có nhà ở nên bà A cho ở nhờ căn nhà trên cho đến nay. Thời gian gần đây bà A có nhu cầu về nhà ở, nên bà A đã nhiều lần yêu cầu bà B và những người đang ở trong căn nhà đó (gồm có ông Hoàng Thụy C, bà Hoàng Thanh G, ông Hoàng Thanh D và bà Hoàng Lê Thanh E là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) trả lại nhà nhưng họ không trả. Do vậy, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà B và những người đang ở trong căn nhà đó trả lại toàn bộ căn nhà ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Bà A tự nguyện hoàn trả cho bà B và ông C toàn bộ chi phí xây dựng và sửa chữa nhà số tiền đã được thẩm định là 204.699.000 đồng ngay sau khi nhận lại nhà và bà A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá là 8.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 08/4/2015 và những lời khai tiếp theo, bị đơn – bà Nguyễn Thị B có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Ngọc M trình bày: Bà B và gia đình đã ở trong căn nhà số 269/20 Đường V, Phường P, Quận N từ năm 1985, đóng thuế và xây dựng mới lại căn nhà, nếu bà A muốn lấy lại nhà thì phải bố trí cho gia đình bà chỗ ở mới tương xứng với căn nhà đó, bà B đồng ý nhận lại chi phí sửa chữa, xây dựng nhà là 204.699.000 đồng, hoặc bà A để cho gia đình bà B tiếp tục ở nhờ trong căn nhà đó cho đến bà B và ông C lần lượt qua đời.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông C và ông D không chấp nhận giao trả nhà cho bà A, bà G và bà E không đến Tòa án để tham gia tố tụng và cũng không có ý kiến bằng văn bản.

Ngày 15/11/2017, Tòa án nhân dân Quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 01/12/2017, ngày 19/12/2017 bà B có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án nhân dân Quận N hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 907499 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 25/4/2014 cho bà A.

Bản án sơ thẩm đã quyết định:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

Buộc các ông (bà): Nguyễn Thị B, Hoàng Thụy C, Hoàng Thanh D và Hoàng Lê Thanh E di dời người và toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà số 269/20 đường V, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và giao trả căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị A ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Khi di dời người và tài sản ra khỏi căn nhà không được làm thay đổi hiện trạng của căn nhà.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà A hoàn trả cho bà B và ông C toàn bộ chi phí xây dựng và sửa chữa căn nhà trên số tiền đã được thẩm định là 204.699.000 đồng (Hai trăm lẻ bốn triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng) ngay sau khi nhận lại nhà.

Trong trường hợp bà A chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền, thì hàng tháng bà A còn phải trả cho bà B và ông C tiền lãi đối với số tiền chậm giao, nhưng không được vượt quá 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[2]. Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 08353 ngày 08/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện của bà A chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá đã nộp là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

Bản án sơ thẩm cũng quyết định về quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đòi nhà cho ở nhờ trên cơ sở nguyên đơn được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Về tố tụng tòa án sơ thẩm đã có đưa bà G, ông C, ông D, bà E vào tham gia tố tụng. Tuy tòa sơ thẩm sơ suất trong việc không đưa bà G tham gia phiên tòa xét xử dẫn tới việc bà G mất quyền kháng cáo nhưng thiếu sót này là vô ý chứ không phải cố ý nên đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: căn nhà 269/20 Đường V Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do mẹ bà B mua nhưng cho ông Bé đứng tên chứ không phải nhà của ông Bé nên ông Bé cho bà A căn nhà này là không đúng. Việc định giá nhà và quyết định về việc bồi thường thiệt hại của toà sơ thẩm là không hợp lý. Trong quá trình sử dụng nhà các con của bà B đã cùng bỏ công sức trông coi, xây dựng, sửa chữa nhà nhiều lần. Bà G cùng gia đình cư ngụ tại nhà này và hiện nay vẫn còn cư ngụ nhưng toà sơ thẩm không đưa bà G vào tham gia phiên toà sơ thẩm là không đúng. Tại cấp sơ thẩm, bà B đã có đơn phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 907499 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 25/4/2014 cho bà A và yêu cầu thu thập thêm chứng cứ về hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của bà A nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xét yêu cầu phản tố, không tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của bà B mặc dù đây là những tài liệu chứng cứ quan trọng, chứng minh việc bà A gian dối trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận. Bà B vẫn giữ yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 907499 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 25/4/2014. Đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm để xem xét giải quyết các yêu cầu của bị đơn trong cùng một vụ án và đưa bà G vào tham gia tố tụng.

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

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Bản án sơ thẩm nhận định, sau khi thụ lý vụ án, bà Hoàng Thanh G có cư trú tại căn nhà trên nên tòa án đưa bà G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng tại phiên tòa các đương sự đều khẳng định, bà G đã xuất cảnh sang Mỹ, vì vậy việc giải quyết vụ án không còn ảnh hưởng đến quyền lợi của bà G nên không đưa bà G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Từ những nhận định trên nên khi đưa vụ án ra xét xử, tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập bà G vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, trong quá trình tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì ngày 29/6/2018, bà G có đơn xin tham gia tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 31/8/2018, bà G có mặt và xác định có công sửa chữa và tôn tạo nhà nhưng không tranh chấp với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sống trong căn nhà 269/20 đường V, Phường P, Quận N mà chỉ không đồng ý trả nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm khi đưa vụ án ra xét xử đã không triệu tập bà tham gia tố tụng và cũng tại thời điểm này bà G đang đi du lịch nước ngoài, cụ thể là đi từ tháng 11/2017 đến tháng 5/2018 thì trở về Việt Nam, bà G cũng khẳng định

người nhà của bà G không có trình bày việc bà G xuất cảnh định cư tại Mỹ như bản án sơ thẩm nhận định.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 4747/TATP-TDS ngày 14/8/2018 gửi Công an Phường P, Quận N và qua kết quả xác minh thì bà G hiện tạm trú và thường xuyên sinh sống tại căn nhà 269/20 Đường V, Phường P, Quận N nêu trên.

Qua phân tích trên nhận thấy, cấp sơ thẩm không đưa bà G vào tham gia khi giải quyết vụ án là chưa bảo đảm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thanh G. Cấp sơ thẩm xét xử tuyên buộc các ông, bà Nguyễn Thị B, Hoàng Thụy C, Hoàng Thanh D và Hoàng Lê Thanh E di dời người và tài sản ra khỏi nhà và giao trả cho nguyên đơn và do không đưa bà G vào tham gia tố tụng nên phần quyết định của bản án không buộc bà G là người đang tạm trú và thường xuyên sinh sống tại địa chỉ trên phải thi hành bản án, điều này dẫn đến bản án không thể thi hành được. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2018/DSST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân Quận N, chưa bảo đảm về thủ tục tố tụng nên không xem xét nội dung.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Do bị đơn – bà Nguyễn Thị B kháng cáo nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần tố tụng của bản án sơ thẩm.

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2018/DSST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 việc xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Căn cứ kết quả xác minh ngày 01/7/2015 của Công an Phường P, Quận N và lời khai của các đương sự thì tại căn nhà số 269/20 đường V, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh có 05 người cư trú là ông Hoàng Thụy C, bà Nguyễn Thị B, bà Hoàng Thanh G, ông Hoàng Thanh D, bà Hoàng Lê Thanh E. Việc Tòa cấp sơ thẩm đưa ông C, bà G, ông D, bà E vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và triệu tập họ tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện đề ngày 09/4/2014 của nguyên đơn và tại Thông báo thụ lý vụ án số 08/2015/TLST-DS ngày 19/01/2015 của Tòa án nhân dân Quận N chỉ thể hiện nội dung yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn – bà Nguyễn Thị B trả nhà; tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 19/11/2015, đại diện hợp pháp của nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc những người đang cư trú tại căn nhà 269/20 đường V, Phường P, Quận N phải trả nhà nhưng Tòa án không ra thông

báo về việc thụ lý yêu cầu bổ sung của nguyên đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tổng đạt thông báo thụ lý cho những người này là vi phạm quy định tại Điều 174 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa để xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thanh G đã đi nước ngoài, không còn cư trú tại căn nhà trên và trên cơ sở đó nhận định việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà G, không đưa bà G vào tham gia tố tụng mà không tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ tại cơ quan có thẩm quyền về tình trạng cư trú của bà G là không đúng. Trong khi đó, nội dung các biên bản tổng đạt quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, quyết định tạm ngừng phiên tòa đều ghi nhận nội dung người thực hiện việc tổng đạt không tổng đạt được cho bà G vì bà G đi làm đến tối mới về. Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 29/6/2018, bà G có đơn yêu cầu được tham gia tố tụng. Trong đơn yêu cầu, bà G trình bày bà vẫn đang cư trú tại nhà số 269/20 đường V, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và bà đã đóng góp công sức để sửa chữa nhà trong thời gian bà cư trú tại căn nhà. Căn cứ kết quả xác minh ngày 17/8/2018 của Công an Phường P, Quận N thì bà Hoàng Thanh G hiện tạm trú và thường xuyên sinh sống tại nhà số 269/20 đường V, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định bà G không liên quan đến việc giải quyết vụ án, không đưa bà G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và xác định những người phải trả nhà cho nguyên đơn không có bà G là chưa đúng quy định, ảnh hưởng đến việc thi hành án. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần hủy bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị B về việc Tòa cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ là hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của bà A đối với căn nhà số 269/20 Đường V, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và không thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố của bà về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 907499 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 25/4/2014, thấy: Bị đơn được 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 và có mặt tại các phiên họp này nhưng không yêu cầu phản tố. Ngày 15/11/2017, Tòa cấp sơ thẩm ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 293/QĐXX-ST và đến ngày 19/12/2017 bị đơn mới nộp đơn yêu cầu phản tố nên căn cứ khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án này là đúng quy định. Tuy nhiên, việc giải quyết yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho nguyên đơn là căn cứ để xác định nguyên đơn có quyền sở hữu đối với căn nhà 269/20 Đường V, Phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh hay không và trên cơ sở đó, giải quyết yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn. Do đó, việc giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn trong cùng một vụ án là cần thiết để giải quyết triệt để, tránh kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên khi giải quyết

lại theo thủ tục sơ thẩm toà án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn đương sự thực hiện đúng thủ tục tố tụng và xem xét giải quyết toàn diện, đầy đủ các yêu cầu của các đương sự.

Từ những nhận định trên đề nghị của đại diện viện kiểm sát là có cơ sở, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị B. Hủy Bản án sơ thẩm số 86/2018/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh;

[3]. Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bà B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị B. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2018/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B được hoàn lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0040769 ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận N;
- THADS Quận N;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

Nguyễn Thị Huyền