

Bản án số: 15/2020/DS-PT

Ngày 15 - 01 - 2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà  
ở và đòi nhà.*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

**- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Đức Phương.

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Văn Ý.

Ông Vũ Ngọc Huynh.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Toà 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 238/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 772/2018/DS-ST ngày 18/6/2018 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 1181/QĐPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Phan Thị B, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: 449 PH, khóm 3, Phường 8, thành phố Sóc Trăng.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Bà Lâm Xuân H, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: 207 PĐP, Phường 17, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2010)

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Hoàng Ng, sinh năm 1975 (đã chết ngày 15/12/2014).

Địa chỉ: 19 PBC, khóm 2, Phường 7, thành phố CM, tỉnh CM.

Địa chỉ liên lạc: 13B Khu tập thể ĐL, khóm 8, Phường 8, thành phố CM, tỉnh CM.

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

1. Ông Trần Hữu Kh, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: 16 Lô M, Cư xá PL D, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh:* Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: 417/24 QT, Phường 10, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/201)

2. Ông Thái Kim L, sinh năm 1966, quốc tịch Hoa Kỳ (vắng mặt).

Địa chỉ: 146 Capelan St - Quincy, MA 02169, USA.

3. Bà Thái Hồng V, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: 58/30/7 HVB, Phường 15, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, bà Phan Thị B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn, bà Phan Thị B và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Đầu năm 2006, bà B có nhu cầu mua nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh nên nhờ người cháu là ông Nguyễn Hoàng Ng đứng tên sở hữu căn nhà số 58/30 và số 58/30/7 HVB, quận PN. Lợi dụng lòng tin của bà B, ông Ng mang 02 giấy chủ quyền nhà để thế chấp vay tiền. Căn 58/30/7 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu để vay số tiền 100.000.000 đồng. Đến kỳ đáo hạn ông Ng không có tiền trả nên đồng ý ký tên bán căn nhà 58/30 để chuộc lại giấy tờ của cả 02 căn nhà. Hiện ông Ng giữ giấy tờ chủ quyền nhà 58/30/7. Bà B đã nhiều lần yêu cầu ông Ng sang tên chủ quyền nhà cho bà nhưng ông Ng nói giấy tờ nhà bị mất. Nay, bà B yêu cầu ông Ng trả giấy tờ chủ quyền căn nhà 58/30/7 HVB và số tiền ông Ng nợ bà B là 364.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất của Ngân hàng.

***Bị đơn, bị đơn Nguyễn Hoàng Ng trình bày:***

Giữa ông Ng và bà B có mối quan hệ bà con xa. Năm 2006, bà B không nhờ ông đứng tên giùm mua 02 căn nhà số 58/30 và 58/30/7 mà do ông Thái Kim L con bà B nhờ. Ông Ng có sử dụng 02 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở để thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Lê Văn Sỹ để vay 100.000.000 đồng và thế chấp cho bà Nguyễn Thị Nga vay số tiền 200.000.000 đồng có công chứng chứng thực. Việc vay và thế chấp đều theo yêu cầu của ông Thái Kim L. Ông L là người nhận số tiền vay nói trên. Số tiền vay của ngân hàng và của bà Nga là 314.000.000 đồng thì ông L đã trả hết trước khi bán căn nhà 58/30. Việc ông Ng bán căn nhà 58/30 được 750.000.000 đồng là theo yêu cầu của ông L bán, số tiền này do ông L giữ hết. Ông L còn thiếu lại ông Ng 20% tương đương 150.000.000 đồng tiền hoa hồng cho việc bán nhà.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số 58/30/7 do ông Ng giữ nhưng đã mất vào năm 2008. Ông Ng đã làm đơn có mất gửi chính quyền địa phương. Nay, ông Ng chỉ đồng ý trả giấy tờ nhà và sang tên căn nhà trên cho ông L, không trả và sang tên cho bà B. Ông Ng không đồng ý

trả số tiền 364.000.000 đồng cho bà B mà chỉ đồng ý trả 314.000.000 đồng cho ông L khi đã trừ 150.000.000 đồng tiền hoa hồng bán căn nhà mà ông L còn nợ ông. Ông Ng xác nhận còn nợ ông L 164.000.000 đồng khi ông L yêu cầu ông sẽ trả số tiền trên.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

***Ông Thái Kim L trình bày:***

Năm 2007, ông L có cho bà B (là mẹ) tiền để mua nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh. Vì tuổi cao, không tiện đi lại nên bà B nhờ ông Ng đứng tên giùm căn nhà 58/30/7 và 58/30. Lợi dụng việc đứng tên chủ quyền 02 căn nhà trên, ông Ng đã thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Do không trả được lãi vay nên ông Ng đã bán căn nhà 58/30, đồng thời ông Ng làm giấy xác nhận nợ bà B 364.000.000 đồng. Còn căn nhà 58/30/7 thì ông Ng hứa trả lại khi bà B yêu cầu. Tuy nhiên, bà B đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông Ng không trả lại tiền và cũng không sang tên lại căn nhà 58/30/7.

Trong số tài sản này có một phần tiền là của ông đã cho bà B, còn lại phần lớn là tiền của bà B bỏ ra mua. Ông L không có hứa cho ông Ng 20% số tiền bán căn nhà 58/30. Căn nhà 58/30, bán được 710.000.000 đồng nhưng ông Ng đã lấy riêng 314.000.000 đồng, trả cho bà Nguyễn Thị Nga 250.000.000 đồng và 64.000.000 đồng để chuộc giấy tờ nhà 58/30/7 nên nợ là 314.000.000 đồng. Ông L đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B.

***Ông Trần Hữu Kh trình bày:*** Vào tháng 9/2009, ông Kh có mua căn nhà số 58/30/7 của ông Ng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 035652 do Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 11/9/2009, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ông Kh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB577636 ngày 15/11/2010. Theo thỏa thuận thì ông Ng phải bàn giao nhà vào ngày 11/01/2010. Đến ngày 11/01/2010, ông Kh đến nhận nhà thì gặp ông L. Ông L có xin ông Kh cho ở nhờ một thời gian khoảng 2,3 tháng rồi sẽ dọn đi nơi khác nhưng không thực hiện. Ông Kh đã khởi kiện ông L tại Tòa án nhân dân quận PN nhưng sau đó, Tòa án đã chuyển hồ sơ lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền. Nay, ông Kh được biết có người khác đang ở trong nhà đó, còn ông L đã định cư ở Hoa kỳ.

***Bà Thái Hồng V trình bày:*** Hiện nay bà đang ở căn nhà số 58/30/7 của bà B. Bà Vân không có tranh chấp về căn nhà với bà B, ông Ng hay ông Kh. Bà B cho bà Vân ở nhờ nên không có hợp đồng thuê nhà.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 772/2018/DS-ST ngày 18/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35; Điều 37; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 234, 255, 256, 280, 281, 290, 471 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị B.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu Kh

2. Buộc ông Nguyễn Hoàng Ng có trách nhiệm trả toàn bộ giá trị nhà đất số 58/30/7 HVB, Phường 15, Quận PN cho bà Phan Thị B là 778.579.823 đồng và trả nợ cho bà Phan Thị B số tiền là 314.000.000 đồng. Tổng cộng ông Ng phải trả cho bà B là 1.092.579.823 đồng. Ông Ng phải trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Phan Thị B đòi ông Nguyễn Hoàng Ng phải trả số tiền 50.000.000 đồng.

4. Buộc bà Phan Thị B, bà Thái Hồng V giao trả toàn bộ căn nhà và đất tọa lạc tại số 58/30/7 HVB, Phường 15, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Hữu Kh, thời gian giao nhà trong hạn 02 (hai) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Hữu Kh: Hỗ trợ cho bà Phan Thị B số tiền 150.000.000 đồng, hỗ trợ cho bà Thái Hồng V số tiền 10.000.000 đồng để dọn đi giao trả nhà cho ông Khánh, giao nhận trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/6/2018, bà Phan Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà B giữ nguyên kháng cáo.

*Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:* Ông Nguyễn Hoàng Ng đã chết ngày 12/12/2014 theo Trích lục khai tử (bản sao) số 2071/TLKT-BS ngày 06/12/2019 của UBND phường 8, thành phố CM. Như vậy, ông Ng đã chết trước khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm nên việc triệu tập đối với ông Ng là không đúng pháp luật. Trong trường hợp này phải đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ng tham gia phiên tòa mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tổng đạt giấy triệu tập ông Nguyễn Hoàng Ng tham gia phiên tòa phúc thẩm và ý kiến của*

*Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 24/4/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1850/2018/QĐST-DS, ấn định thời gian mở phiên tòa lúc 7 giờ 30 ngày 22/5/2018, đã được niêm yết hợp lệ ngày 03/5/2018 tại địa chỉ của ông Nguyễn Hoàng Ng, UBND Phường 7, UBND Phường 8, thành phố CM, tỉnh CM và trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do ông Ng vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số 3509/QĐST-DS ngày 22/5/2018, ấn định thời gian mở phiên tòa lúc 7 giờ 30 ngày 18/6/2018, đã được niêm yết hợp lệ ngày 01/6/2018 tại địa chỉ của ông Nguyễn Hoàng Ng, UBND Phường 7, Phường 8, thành phố CM, tỉnh CM và trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, ông Ng vẫn vắng mặt, không có lý do chính đáng nên Tòa án đã căn cứ Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Ng.

[2] Tại Trích lục khai tử (bản sao) số 2071/TLKT-BS ngày 06/12/2019 của UBND phường 8, thành phố CM, có nội dung: Ông Nguyễn Hoàng Ng đã chết lúc 04 giờ 30 phút ngày 12/12/2014, đã được đăng ký khai tử tại UBND Phường 8, thành phố CM.

[3] Ông Ng đã chết trước khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm ngày 18/6/2018. Vì vậy, việc triệu tập đối với ông Ng là không đúng pháp luật nhưng cấp sơ thẩm không có lỗi do đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục trước khi niêm yết, được UBND Phường 7, Phường 8, thành phố CM xác nhận.

[4] Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát hủy toàn bản án sơ thẩm và giao cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Khi giải quyết lại cần đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ng tham gia tố tụng. Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án giải quyết lại vụ án. Bà B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 772/DS-ST ngày 18/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1 Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do các đương sự nộp sẽ được xem xét khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị B không phải chịu.

3. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15 tháng 01 năm 2020)/.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (7);
- Lưu: VP (3), HS (2) 18b (án TTT)

**Phan Đức Phương**