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: 513/2023/DS-PT
Ngày: 26/4/2023
V/v: *"tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền
Các Thẩm phán:
1/ Bà Trịnh Thị Ánh
2/ Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21 và 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023, về "tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 522/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1016/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên toà số 3668/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Giang Tiểu M, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trúc P, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- NLQ1, sinh năm 1953 (có mặt)
- NLQ2, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – NLQ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/7/2021, nguyên đơn bà Giang Tiểu M nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà số 2) từ bà Nguyễn Thị L với giá 1.800.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 003783 lập ngày 03/7/2021 tại Văn phòng Công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên, bà M đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà L. Do tình hình dịch bệnh, bà M đồng ý cho bà L tiếp tục ở tạm trong căn nhà số 2 cho đến khi hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên nhà theo quy định của pháp luật. Ngày 11/11/2021, bà M đã hoàn tất thủ tục đăng bộ, cập nhật biến động sang tên. Việc bà L tiếp tục ở trên căn nhà mà không chịu giao trả căn nhà thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà M làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mình. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị L phải di dời toàn bộ tài sản và người ra khỏi căn nhà số 2 và giao trả lại căn nhà nêu trên cho bà Giang Tiểu M.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L về việc yêu cầu bà M thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng. Nguyên đơn xác nhận chưa giao đủ số tiền mua bán cho bị đơn và đồng ý thanh toán số tiền còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng ngay khi bà L bàn giao nhà.

Theo bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 03/7/2021, bà Nguyễn Thị L và bà Giang Tiểu M có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 003783 lập ngày 03/7/2021 tại Văn phòng Công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số 2 với giá là 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng như nguyên đơn trình bày. Bà Giang Tiểu M chưa thanh toán số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng cho bà L. Nay bà L có yêu cầu phản tố: yêu cầu bà Giang Tiểu M thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng theo thỏa thuận của hợp đồng hai bên ký kết. Yêu cầu

thanh toán 01 (một) lần ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý bàn giao nhà cho nguyên đơn ngay sau khi nguyên đơn thanh toán đủ số tiền 1.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2 cùng thống nhất trình bày:

NLQ1, NLQ2 là những người đang cư trú, sinh sống trên căn nhà số 2. Nguồn gốc căn nhà này là của bà Nguyễn Thị H chết, để lại cho ba người con là Nguyễn Thị L, sinh năm 1949; Nguyễn Tấn P (đã chết năm 2018, là chồng của NLQ1, là cha của NLQ2) và Nguyễn Thị B, sinh năm 1954. Ba anh em đã thỏa thuận căn nhà này dùng để ở và thờ cúng, không được bán, trường hợp bán thì phải được sự đồng ý của cả ba người. Việc bà L đi làm giấy tờ nhà đất đối với căn nhà số 2 và bán cho bà Giang Tiểu M thì các ông, bà không biết. Từ khi còn sống thì ông Nguyễn Tấn P cũng không ký giấy mua bán nhà đất nêu trên cho bất kỳ ai khác. Ông bà đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên để xác định việc cấp giấy có đúng quy định hay không. NLQ1, NLQ2 không có yêu cầu gì đối với nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Từ trước đến nay, ông bà sinh sống trên căn nhà này, không có bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến việc thuê nhà hay cho ở nhờ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 522/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giang Tiểu M.

Buộc bà Nguyễn Thị L và những người đang cư trú trên căn nhà NLQ1, NLQ2 có nghĩa vụ giao trả lại nhà, đất tại địa chỉ Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Giang Tiểu M. Thực hiện việc giao nhà, đất ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

Buộc bà Giang Tiểu M thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, người thi hành án chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Giang Tiểu M tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000 (Năm triệu) đồng, bà Giang Tiểu M đã nộp đủ.

3.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Nguyên đơn bà Giang Tiểu M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng nhưng được cấn trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.000.000 (Ba mươi ba triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0016705 ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Giang Tiểu M còn phải nộp thêm 9.000.000 (Chín triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/11/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – NLQ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ngày 14/4/2023, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn đề nghị tham gia tố tụng đề ngày 14/4/2023 của NLQ3 sinh năm 1985, NLQ4 sinh năm 1990, NLQ5 sinh năm 1993, kèm xác nhận thông tin về cư trú do công an Phường T, Quận T cấp; bản sao giấy khai sinh và căn cước công dân của bà T, bà P và ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – NLQ1 trình bày: Nguồn gốc căn nhà, đất số 2 của bà Nguyễn Thị H để lại cho con là ông Nguyễn Tấn P (chồng NLQ1), bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L ở để thờ cúng. Năm 2005, anh em trong nhà đã thoả thuận chia đôi nhà này để ờ theo biên bản hoà giải có ông V - tổ trưởng tổ hoà giải khu phố 3 chứng kiến, các anh em cùng thoả thuận chia nhà để ở không được bán. Bà L tự bán nhà nhưng không thông báo cho những người trong gia đình làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và các con của bà. Bà và các con là NLQ3, NLQ4, NLQ2, NLQ5 ở tại căn nhà từ lâu. Con gái bà là Nguyễn Ngọc T sinh năm 1979 hiện trú tại địa chỉ phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã bỏ tiền và thuê ông Nguyễn Văn S trong xóm hiện ngụ tại xã P, huyện N, tỉnh Đ tiến hành sửa chữa, ngăn đôi căn nhà. Nay bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để làm rõ nguồn gốc nhà đất và bảo vệ quyền lợi của bà và các con.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà NLQ1 trình bày: Tại căn nhà số 2 có nhiều người cư trú. Theo xác nhận thông tin về cư trú của công an Phường T, Quận T thì tại nhà này có 4 nhân khẩu gồm NLQ1, NLQ3, NLQ4, NLQ5. Khi Toà án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tài sản, những người này đi làm nên không biết để có mặt. Toà án cấp sơ thẩm chỉ đưa NLQ1 và NLQ2 tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, NLQ3, NLQ4, NLQ5 đã có đơn đề nghị tham gia tố tụng đề ngày 14/4/2023. Căn nhà này là tài sản bà H để lại cho ba người con là bà L, bà B và ông P. Năm 2005, ông P, bà L và bà B đã thoả thuận chia đôi nhà để ở không được bán. Tại biên bản hoà giải ngày 01/3 không ghi năm, có tổ trưởng hoà giải là ông V tham gia thể hiện ông P, bà L, bà B thoả thuận nhà để ở và thờ cúng nhưng bà L bán không được sự đồng

ý của các đồng thừa kế của ông P, Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của ông P vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Hiện trạng nhà không đúng với chủ quyền nhưng toà sơ thẩm không làm rõ về tình tiết này.NLQ1 khai chi phí xây tường ngăn nhà là do con gái bà là Nguyễn Ngọc Th thực hiện, đại diện bà L khai do bà L thực hiện, những nội dung này không làm rõ được tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của NLQ1, huỷ bản án dân sự sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số 2 từ bà Nguyễn Thị L với giá 1.800.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 003783 lập ngày 03/7/2021 tại Văn phòng Công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá mua bán là 1.800.000.000 đồng, nguyên đơn đã trả cho bị đơn 800.000.000 đồng còn lại 1.000.000.000 đồng. Khi mua nguyên đơn có đến xem nhà và cũng biết có bà B, NLQ1 VÀ NLQ2 ở trong nhà nhưng bà L nói sẽ thương lượng để những người này giao nhà. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của NLQ1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Luật sư của bà NLQ1 cho rằng NLQ4, NLQ5 đi làm nên không biết và không được tham gia tố tụng nên nay yêu cầu tham gia là không hợp lý vì trước khi toà án đến thẩm định đã thông báo cho các đương sự chứng kiến nhưng các đương sự này không ở nhà mà bỏ đi. Theo xác minh của công an Phường T, Quận T thì tại căn nhà chỉ có NLQ1 và NLQ2 cư trú nên không cần đưa những người khác vào tham gia tố tụng. Nhà đất số 2 do bà H đã cho bà L và bà L đã được công nhận chủ quyền nên không cần phải đưa những người thừa kế của ông P vào tham gia tố tụng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Nhà đất số 2 do bà H cho bà L và bà L đã được công nhận quyền sở hữu. Năm 2005, khi thoả thuận ngăn nhà, bà L xin vật liệu và bỏ tiền thêm vào để xây vách ngăn nhà làm hai. Khi bà L chuyển nhượng nhà đất cho bà M có thượng lượng với những người trong nhà, bà B đã đồng ý nhận 350.000.000 đồng và dọn ra ngoài ở, còn gia đình bà L không thương lượng được nên vẫn ở trong nhà. Bị đơn yêu cầu hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- 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: Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc nhà đất; chưa xác minh làm rõ việc thay đổi hiện trạng, công sức xây dựng, sửa chữa, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản; đưa thiếu người có quyền lợi liên quan là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – NLQ1. Huỷ bản án dân sự sơ

thẩm số 522/2022/DSST ngày 09/11/2022 của Toà án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh 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 tố tụng:

Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Xét thấy, tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – NLQ2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt NLQ2.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – NLQ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu huỷ án sơ thẩm.

[2.1] Về nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào kết quả thu thập chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Nhà, đất tại địa chỉ Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 2 (BĐĐC) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0266/2007/GCN do Ủy ban nhân dân Quận T cấp ngày 24/4/2007 cấp cho bà Nguyễn Thị L.

Căn cứ đơn xin xác nhận mẹ cho con một căn nhà ngày 14/6/1988 của bà Nguyễn Thị H có nội dung "…*Trân trọng kính trình đơn này đến kính xin uỷ ban vui lòng xác nhận cho tôi tự nguyện cho con tôi tên là Nguyễn Thị L sanh 1949-hiện ngụ chung trong gia đình của tôi một căn nhà Phường T, Quận T để sau này tôi có qua đời, con tôi thờ phụng và cúng kiến cho tôi*…"; biên bản hoà giải ngày 01/3 không ghi năm có sự tham gia của ông V - tổ trưởng tổ hoà giải khu phố 3, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị B, có nội dung: " *Bà L là chủ gia đình có giấy thụ nhượng của mẹ để lại có công chứng nhà nước. Đồng ý ngăn nhà của mình ra làm 2 phần ½ từ trên gác xuống dưới để chia lại cho em trai là Nguyễn Tấn P. Còn lại ½ bà L và em gái là Nguyễn Thị B ở với điều kiện: Đây là nhà thờ của cha mẹ để lại. Bà L chia để em ở chứ không được bán nếu bán phải được sự đồng ý của bà L*"; lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1, NLQ2 về nguồn gốc nhà đất là di sản của bà Nguyễn Thị H để lại cho ba người con là Nguyễn Thị L, Nguyễn Tấn P, Nguyễn Thị B và ba anh em đã thỏa thuận căn nhà này dùng để ở và thờ cúng, không được bán,

trường hợp bán thì phải được sự đồng ý của cả ba người; đơn khiếu nại của ông Nguyễn Tấn P đề ngày 08/4/2004 có nội dung yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường T, Quận T công nhận quyền sở hữu nhà cho ông P để sửa chữa nhà vì bà L đang đứng tên nên ông P không sửa chữa nhà được thì nhà đất số 2 có nguồn gốc là di sản của bà Nguyễn Thị H để lại và bà Nguyễn Thị L đứng tên chủ sở hữu nhưng ngoài bà L còn có NLQ1, NLQ2 cùng quản lý sử dụng nhà đất. Như vậy lời khai của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mâu thuẫn về nguồn gốc, quyền sở hữu tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc nhà đất, không tiến hành đối chất giữa các đương sự để làm rõ việc bà H có để lại nhà đất cho cả ba người con và bà L đã cho các em một phần nhà đất hay không để xác định người có quyền sở hữu tài sản là thiếu sót.

[2.2] Về hiện trạng nhà đất Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh:

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 0266/2007/GCN do Uỷ ban nhân dân Quận T cấp cho bà Nguyễn Thị L thể hiện nhà số 2 có diện tích 54,4m2, nhà cấp 4, số tầng 2. Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 003783 lập ngày 03/7/2021 tại Văn phòng Công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích và hiện trạng nhà đất chuyển nhượng thể hiện tại chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 0266/2007/GCN. Tuy nhiên, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2022, thì nhà số 2 được chia làm 2, căn bên trái do bà L ở nay bỏ trống, căn bên phải có 03 người hiện đang sinh sống là NLQ1, NLQ2, NLQ3. Như vậy hiện trạng khi bà M và bà L giao dịch chuyển nhượng không đúng với hiện trạng thực tế của tài sản giao dịch. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà L khai bà L là người bỏ tiền và công sức để xây dựng bức tường ngăn căn nhà số 2 làm hai như thực trạng hiện nay. NLQ1 khai con gái bà là Nguyễn Ngọc Th đã bỏ tiền thuê người xây dựng tường ngăn nhà. Toà sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc thay đổi hiện trạng, công sức xây dựng, sửa chữa, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản cũng như quyền và nghĩa vụ của các thành viên sử dụng tài sản, không giải thích cho đương sự để họ thực hiện quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót và không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[2.3] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng:

Theo kết quả xác minh ngày 19/5/2022 của Công an Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì tại nhà số 2 có 2 người cư trú là NLQ1, NLQ2. Tuy nhiên, tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2022 của Toà án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh lại ghi nhận nhà số 2 chia làm 02 căn, căn bên phải

có 03 người hiện đang sinh sống là bà NLQ1, NLQ2, NLQ3. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đưa ông NLQ1, NLQ2 mà không đưa NLQ3 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của NLQ3 và có thể gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn đề nghị tham gia tố tụng đề ngày 14/4/2023 của NLQ3, sinh năm 1985, NLQ4 sinh năm1990, NLQ5 sinh năm 1993, kèm xác nhận thông tin về cư trú do công an Phường T, Quận T cấp; bản sao giấy khai sinh và căn cước công dân của NLQ3, NLQ4, NLQ5. Theo đó, tại nhà 2 có 4 nhân khẩu gồm NLQ1, NLQ3, NLQ4, NLQ5. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cần đưa những người cư trú tại nhà đất tranh chấp vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.4] Do cần thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ, thực hiện đối chất để xác định nguồn gốc tài sản, quyền sở hữu tài sản, đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng và làm rõ quyền, nghĩa vụ của những người cư ngụ trên đất để giải quyết vụ án được khách quan, triệt để nên cần huỷ bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1 được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm và NLQ1 là người cao tuổi nên NLQ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 148 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – NLQ1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 522/2022/DSST ngày 09/11/2022 của Toà án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: NLQ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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 TP.HCM;
- TAND Quận T;
- THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Thị Huyền