

**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: 737/2023/DS-PT

Ngày 24 – 10 – 2023

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đòi nhà,
tranh chấp quyền sở hữu nhà, yêu cầu
hủy quyết định hành chính cá biệt.

**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: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – 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 tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 24 tháng 10 năm 2023 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 phúc thẩm thụ lý số: 359/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đòi nhà, tranh chấp quyền sở hữu nhà, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1276/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 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: 2487/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý Trường Th, sinh năm 1999; địa chỉ: Số 207/75 NVĐ, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 28/7/2023): Công ty Luật TNHH MTV Sơn và Cộng Sự (Công ty), do người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Khắc Thanh S – Giám đốc Công ty tham gia

tổ tụng giải quyết vụ án; địa chỉ: Số 778/31 (tầng trệt) NK, Phường 4, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1957, (có mặt ngày 19/10/2023, vắng mặt ngày 24/10/2023);

2. Bà Lý Thị U, sinh năm 1960, (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 03/89B ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh,

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt ngày 19/10/2023, vắng mặt ngày 24/10/2023);

Người đại diện theo ủy quyền của bà T (theo Giấy ủy quyền ngày 06/7/2023): Ông Phan Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 61/2 ấp TL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Ngọc Ch – Luật sư làm việc tại Công ty Luật Hợp danh AL, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt ngày 19/10/2023, vắng mặt ngày 24/10/2023);

2. Ông Lý Quốc D, sinh năm 1997, (vắng mặt);

3. Ông Trương Quốc Đ, sinh năm 1988, (vắng mặt);

4. Bà Trương Thị Thanh Th1, sinh năm 1985, (vắng mặt ngày 19/10/2023, có mặt ngày 24/10/2023);

5. Trẻ Võ Thị Thanh Nh, sinh năm 2005;

6. Trẻ Võ Thành Ng, sinh năm 2007;

Người đại diện hợp pháp của các trẻ Nh, Ng: Bà Trương Thị Thanh Th1, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Số 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông Đ, bà Th1 (theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2021 và Giấy ủy quyền ngày 25/5/2021): Ông Phan Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 61/2 ấp TL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

7. Ông Lý Minh Ch1, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 10/4 Khu phố 2, phường TTN, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

8. Ủy ban nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2021): Ông Lê Ưu T1 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HM; địa chỉ: Số 1 LND, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt);

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Trường Th (có ông Nguyễn Khắc Thanh S là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Ngày 10/02/2020, ông Lý Trường Th có mua nhà đất số 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Lý Minh Ch1 (sau đây gọi tắt là nhà đất số 03/89C ấp Đ). Căn nhà này do trước đây ông Ch1 mua lại của ông Nguyễn Hữu V và bà Lý Thị U nhưng chưa sang tên nên ông Ch1 đề nghị ông Th ký hợp đồng mua bán trực tiếp với ông V và bà U. Theo thỏa thuận đó, ông Th đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3386, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/3/2020 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh với ông V, bà U và đã tiến hành thủ tục sang tên ngày 07/5/2020 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 576926 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện HM cấp ngày 08/3/2012); đồng thời, ngày 10/5/2020, ông V và bà U đã ký Biên bản bàn giao căn nhà trên cho ông Th. Tuy nhiên, trên thực tế thì ông Th vẫn chưa nhận nhà đất số 03/89C ấp Đ vì ông V và bà U đã cho gia đình bà Lý Thị T ở nhờ trên căn nhà này và bà T không đồng ý trả nhà. Do đó, ông Th khởi kiện yêu cầu ông V và bà U tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3386 ngày 19/3/2020 tại Phòng Công chứng số 6 với ông Th và bàn giao nhà đất số 03/89C ấp Đ đã bán cho ông Th.

- *Bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U trình bày:*

Vào năm 2004, ông V và bà U có mua lại 01 nền đất diện tích khoảng 100m² tại địa chỉ 3/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh và sau đó ông, bà đã tự xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên nền đất này và sử dụng làm nhà ở. Đến năm 2005, ông V và bà U bán lại nhà đất này cho ông Lý Minh Ch1 và

thỏa thuận khi nào hợp thức hóa nhà ra sổ hồng thì ông, bà sẽ sang tên cho ông Lý Minh Ch1.

Ngày 08/3/2012, ông V được UBND huyện HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 576926 đối với nhà đất tại địa chỉ 3/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15/4/2012, ông V có ký lại giấy tay mua bán nhà đất này cho ông Ch1 nhưng không sang tên vì ông Ch1 còn nợ tiền sử dụng đất 05 năm.

Thực hiện theo yêu cầu của ông Ch1, ông V và bà U đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3386 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2020 tại Phòng Công chứng Số 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lý Trường Th và ký biên bản bàn giao nhà cho ông Th ngày 10/5/2020.

Nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông V và bà U tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3386 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2020 tại Phòng Công chứng Số 6 và thực hiện nghĩa vụ giao nhà thì ông, bà đồng ý bàn giao nhà cho ông Th theo Biên bản bàn giao nhà ngày 10/5/2020.

Do căn nhà này trước đây ông V và bà U có cho gia đình cháu ruột là Lý Thị T ở nhờ. Ông V và bà U đã nhiều lần yêu cầu bà T trả nhà để ông, bà bàn giao nhà cho ông Th nhưng gia đình bà T không trả nên mới phát sinh tranh chấp.

Nay ông V và bà U có yêu cầu phản tố buộc bà Lý Thị T cùng các con cháu đang tạm trú tại căn nhà phải thu xếp đồ ra khỏi nhà và rời đi để ông, bà thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho ông Th theo hợp đồng mua bán nhà với ông Th.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T, ông Lý Quốc D, ông Trương Quốc Đ, bà Trương Thị Thanh Th1 (có ông Phan Văn H làm đại diện) trình bày:*

Trước đây, bà Lý Thị T có nhờ ông Lý Minh Ch1 mua căn nhà số 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U với giá là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Do bà T là cháu ruột của ông Ch1 và bà U nên việc nhờ ông Ch1 mua nhà của bà U các bên chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ. Bà T đã trực tiếp sử dụng căn nhà từ năm 2007 đến nay.

Nay gia đình bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BI 576926 do UBND huyện HM cấp ngày 08/3/2012 và công nhận quyền

sở hữu nhà đất 03/89C Ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lý Thị T.

Từ khi về ở đến nay gia đình bà T không có tiến hành sửa chữa hay thay đổi gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Minh Ch1 trình bày:

Vào ngày 15/4/2012, ông Ch1 có mua 01 căn nhà số 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lý Thị U và ông Nguyễn Hữu V (là anh chị của ông Ch1 bán) nhưng chưa sang tên vì lúc đó ông Ch1 chưa có tiền đóng thuế (còn nợ Nhà nước).

Vào khoảng tháng 3 năm 2020, ông Ch1 bán lại căn nhà trên cho ông Lý Trường Th và có nhờ anh chị Vinh, Út ký hợp đồng mua bán và làm thủ tục sang tên cho ông Th.

Tuy nhiên, khi bàn giao căn nhà trên cho ông Th thì gia đình bà Lý Thị T (do ông V cho ở nhờ từ năm 2007) không chịu dọn đồ và trả nhà cho ông V, bà U để ông V, bà U bàn giao nhà cho ông Th.

Đối với tài liệu do bà Lý Thị T xuất trình là Tờ khai của ông tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh ngày 15/6/2015, theo nội dung Bản tự khai này ông xác định cũng chỉ cho bà T ở nhờ. Ông khẳng định không có hứa hẹn hay giao dịch mua bán gì với bà T và cũng không nhận bất kỳ khoản tiền 400.000.000 đồng nào của bà T như lời trình bày của bà T.

Do đó, ông Ch1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện HM (có ông Lê Ưu T1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 08/3/2012, UBND huyện HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00207 cho ông Nguyễn Hữu V và bà Lý Thị U; sau đó, ông Lý Trường Th nhận chuyển nhượng từ ông V và bà U, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HM cập nhật ngày 07/5/2020. Việc UBND huyện HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00207 cho ông Nguyễn Hữu V và bà Lý Thị U là đúng theo quy định pháp luật.

Hiện tại các bên tranh chấp nhà đất thì UBND huyện HM không có ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất với Bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ ngày 20/01/2021 và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Đầu tư và Thẩm giá TN theo Chứng thư thẩm định giá ngày 21/5/2021.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1276/2021/DS-ST ngày 21/12/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Trường Th yêu cầu ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3386 ngày 19/3/2020 tại Phòng Công chứng số 6 với ông Lý Trường Th.

Ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U có trách nhiệm bàn giao nhà đất số 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BI 576926 do UBND huyện HM cấp ngày 08/3/2012, cấp nhập sang tên ông Lý Trường Th ngày 07/5/2020) cho ông Lý Trường Th.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U.

Buộc các ông, bà Lý Thị T, Trương Thị Thanh Th1, Trương Quốc Đ, Lý Quốc D trả lại căn nhà số 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U.

Việc bàn giao nhà, trả nhà đối với các bên có nghĩa vụ nêu trên được thực hiện cùng lúc và hạn chót là ngày 30/4/2022. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lý Thị T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BI 576926 do UBND huyện HM cấp ngày 08/3/2012 và yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà đất 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T, có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn Ngọc Ch trình bày ý kiến bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lý Thị T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm 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, với các lý do như sau:

Về tố tụng: Tại thời điểm ông Lý Minh Ch1 mua nhà đất số 03/89C ấp Đ, ngày 15/4/2012, ông Ch1 đang có vợ là bà Đỗ Thị Hoàng L. Như vậy, cần phải đưa bà Lan vào tham gia tố tụng để đối chất, xác minh, thu thập chứng cứ thì mới đủ cơ sở xác định sự thật của vụ án. Mặt khác, trong quá trình sinh sống tại nhà đất số 03/89C ấp Đ, có thời gian bà T còn có chồng là ông Trương Văn Th2 và con rể là ông Võ Thành Ph (chồng bà Trương Thị Thanh Th1) sống cùng tại căn nhà này (thể hiện rõ tại sổ Khai báo tạm trú). Theo trình bày của bà T tại phiên tòa phúc thẩm và trình bày của ông Th2, ông Ph (tại các đơn khiếu nại và yêu cầu) thì những người này đã bỏ tiền ra cùng với bà T sửa chữa căn nhà này. Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần phải đưa ông Th2 và ông Ph vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự này theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Lan, ông Th2 và ông Ph vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T và các đương sự liên quan trong vụ án, thuộc trường hợp phải 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.

Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U và ông Lý Minh Ch1 cho rằng, vợ chồng ông V, bà U là những người cho bà T ở nhờ nhà đất số 03/89C ấp Đ. Thế nhưng, tại phiên tòa phúc thẩm, ông V và ông Ch1 lại trình bày cho rằng, vợ chồng ông V, bà U không phải là những người cho bà T ở nhờ nhà đất số 03/89C ấp Đ, ông Ch1 mới là người cho bà T ở nhờ nhà đất này. Trong khi đó, về mối quan hệ họ hàng, bà T gọi bà U và ông V là Cô (ruột) và Dượng, gọi ông Ch1 là Chú (ruột); theo đó nhận thấy, việc bà T đưa cho ông Ch1 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng để nhờ mua nhà đất số 03/89C ấp Đ là phù hợp với việc tự khai của ông Ch1 tại Tờ khai ngày 15/6/2015 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U với ông Lý Trường Th là giao dịch giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, ông V và ông Ch1 còn thừa nhận, trong quá trình sinh sống tại nhà đất số 03/89C ấp Đ, bà T có sửa chữa nhà, xây dựng hàng rào nên cần phải xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ các khoản tiền mà bà T đã chi phí và những vấn đề liên quan đến việc sửa chữa đối

với căn nhà này; thêm nữa, qua đo vẽ thể hiện, căn nhà số 03/89C ấp Đ được xây dựng nằm trên 02 thửa đất là thửa đất số 345 và thửa đất số 102, trong đó thửa đất số 102 là thửa đất của người hàng xóm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ về việc này. Nhận thấy, những vấn đề cần phải xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ trên đây, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên cũng thuộc trường hợp phải 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.

Bà T đồng ý với ý kiến quan điểm nêu trên của Luật sư.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Hữu V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Minh Ch1 trình bày quan điểm cho rằng án sơ thẩm xét xử là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 quy định pháp luật; các đương sự tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, đúng quy định pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T kháng cáo nhưng không có cơ sở để chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lý Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T nộp trong thời hạn và đúng thủ tục quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng:* 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 và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T:*

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Trường Th, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.1a] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất thừa nhận, nguồn gốc nhà đất số 03/89C ấp Đ, có diện tích đất 99,7m² thuộc thửa 345, tờ bản đồ số 20, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh là của vợ chồng ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U. Trong quá trình UBND huyện HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BI 576926 ngày 08/3/2012 cho ông V, bà U đối với nhà đất số 03/89C ấp Đ, nhà đất này không có đương sự nào tranh chấp, bà Lý Thị T và gia đình bà T cũng không có thắc mắc, khiếu nại gì.

[2.1b] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 15/4/2012, ông V và bà U ký hợp đồng giấy viết tay bán nhà đất số 03/89C ấp Đ cho ông Lý Minh Ch1 với giá 400.000.000 đồng nhưng chưa sang tên. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông V, bà U cùng ông Ch1 và ông Th trình bày có nội dung thống nhất cho rằng, ngày 10/02/2020 ông Ch1 thỏa thuận bán lại toàn bộ nhà đất số 03/89C ấp Đ cho ông Lý Trường Th, nhưng do nhà đất này vẫn đứng tên ông V và bà U nên các bên thỏa thuận ông V và bà U ký hợp đồng mua bán nhà đất này trực tiếp cho ông Th. Thực hiện việc thỏa thuận này, ông V và bà U đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 3386 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2020 tại Phòng Công chứng Số 6, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Lý Trường Th (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 19/3/2020*).

[2.1c] Như vậy, ông V và bà U ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 19/3/2020 với ông Th là thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà mà ông V và bà U đã ký với ông Ch1 vào ngày 15/4/2012 nêu trên. Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 19/3/2020, ông Th đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận mua nhà ở và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đã đóng thuế trước bạ, hoàn tất các thủ tục và nhà đất này đã được cập nhật sang tên ông Th tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HM vào ngày 07/5/2020.

[2.1d] Do Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 19/3/2020 đã phát sinh hiệu lực nên các bên tham gia giao kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ được ghi nhận trong hợp đồng này. Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 10/5/2020, ông V và bà U đã ký Biên bản bàn giao nhà cho ông Th. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh ngày 25/12/2020 của Công an xã TX, huyện HM thì nhà đất tại địa chỉ 3/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh có những người đang cư ngụ gồm các đương sự: Lý Thị T,

Trương Thị Thanh Th1, Trương Quốc Đ, Lý Quốc D, Võ Thị Thanh Nh, Võ Thành Ng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V và bà U cho rằng, vào năm 2004, ông bà có mua lại 01 nền đất diện tích khoảng 100m² tại địa chỉ 3/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh; sau đó, ông V và bà U đã tự xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên nền đất đã mua và cho cháu ruột là bà Lý Thị T cùng gia đình gồm các ông, bà Trương Thị Thanh Th1, Trương Quốc Đ, Lý Quốc D, trẻ Võ Thị Thanh Nh, trẻ Võ Thành Ng ở nhờ trên nhà đất này. Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định, trên thực tế thì ông V và bà U vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà đất cho ông Th quản lý, sử dụng theo đúng thỏa thuận của hai bên được ghi nhận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 19/3/2020: “*Bên A (ông V và bà U) có nghĩa vụ giao nhà ở và quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở cho bên B (ông Th) tại thời điểm công chứng xong*”. Do đó, ông Lý Trường Th khởi kiện yêu cầu ông V và bà U phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất số 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM là đúng theo thỏa thuận của hai bên đã ghi nhận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 19/3/2020.

[2.1đ] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và quyết định: “*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Trường Th yêu cầu ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3386 ngày 19/3/2020 tại Phòng Công chứng số 6 với ông Th. Ông V, bà U có trách nhiệm bàn giao nhà đất số 03/89C ấp Đ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BI 576926 do UBND huyện HM cấp ngày 08/3/2012, cập nhật sang tên ông Lý Trường Th ngày 07/5/2020) cho ông Th*” là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.2a] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U và ông Lý Minh Ch1 cùng thống nhất cho rằng, vợ chồng ông V, bà U là những người cho bà T (là cháu ruột của bà U) ở nhờ nhà đất số 03/89C ấp Đ. Với lý do, bà T là cháu ruột bà U, nên trước đó, vợ chồng ông V và bà U có cho gia đình bà T ở nhờ; đến nay, ông V và bà U đã nhiều lần yêu cầu bà T trả nhà nhưng gia đình bà T không trả nên mới phát sinh tranh chấp. Bà Lý Thị T cho rằng, bà là người đã nhờ ông Ch1 mua lại nhà đất 03/89C ấp Đ của ông V, bà U với giá là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc giao nhận tiền giữa các bên và

cũng không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho việc bà T có nhờ ông Ch1 mua giùm bà nhà đất này. Tờ tài liệu do bà T xuất trình là Tờ khai ngày 15/6/2015 của ông Lý Minh Ch1 gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong quá trình ông Ch1 tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong một vụ án khác. Tuy nhiên, qua xem xét toàn bộ nội dung Tờ khai này nhận thấy, ông Ch1 có ghi nhận trong đó, việc bà T hiện đang ở tại địa chỉ: 03/89C ấp Đ, xã TX, huyện HM (nhà này do tôi mua cho) cũng không thể hiện việc ông Ch1 mua giùm nhà đất số 03/89C ấp Đ cho bà T. Vì vậy, Tờ khai ngày 15/6/2015 của ông Lý Minh Ch1 do bà T xuất trình là không có cơ sở để chứng minh cho việc bà T có nhờ ông Ch1 mua giùm cho bà nhà, đất số 03/89C ấp Đ. Thêm nữa, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, ông Phan Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị T còn trình bày với nội dung xác định: *Bà T đã trực tiếp sử dụng căn nhà từ năm 2007 đến nay. Từ khi về ở đến nay gia đình bà T không có tiến hành sửa chữa hay thay đổi gì.*

[2.2b] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và quyết định: *‘Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U, buộc các ông, bà Lý Thị T, Trương Thị Thanh Th1, Trương Quốc Đ, Lý Quốc D trả lại căn nhà số 03/89C ấp Đ cho ông V, bà U. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lý Thị T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BI 576926 do UBND huyện HM cấp ngày 08/3/2012 và yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà đất 03/89C ấp Đ cho bà T’* là phù hợp với lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và phù hợp các tài liệu, chứng cứ hiện có trong hồ sơ vụ án.

[2.2c] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hữu V và ông Lý Minh Ch1 lại trình bày cho rằng, vợ chồng ông V, bà U không phải là những người cho bà T ở nhờ nhà đất số 03/89C ấp Đ, ông Ch1 mới là người cho bà T ở nhờ nhà đất này. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lý Thị T trình bày với nội dung cho rằng, trong quá trình sinh sống tại nhà đất số 03/89C ấp Đ, bà T và các thành viên trong gia đình bà có bỏ tiền ra nhờ ông V mua vật tư tiến hành việc sửa mái tôn, sửa chữa phòng ngủ và xây dựng hàng rào nhà đất số 03/89C ấp Đ. Ông V thừa nhận, trong quá trình sinh sống tại nhà đất số 03/89C ấp Đ, bà T có sửa chữa nhà; ông Ch1 cũng thừa nhận, trong quá trình sinh sống tại nhà đất số 03/89C ấp Đ, bà T có tiến hành việc sửa chữa nhà, nhưng số tiền bà T bỏ ra chi phí cho việc sửa chữa đã được ông trả lại cho bà T ngay sau đó.

Với những lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của các đương sự như trên có đủ cơ sở xác định, ông Ch1 mới là người cho bà T ở nhờ nhà đất số

03/89C ấp Đ. Hơn nữa, trong quá trình sinh sống tại nhà đất số 03/89C ấp Đ, gia đình bà T có thực hiện việc sửa chữa nhà và có công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo đối với nhà đất này. Đây là các tình tiết mới xuất hiện tại phiên tòa phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, đối với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: *‘Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U, buộc các ông, bà Lý Thị T, Trương Thị Thanh Th1, Trương Quốc Đ, Lý Quốc D trả lại căn nhà số 03/89C ấp Đ cho ông V, bà U’* là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà T trong vụ án này. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà T trong trường hợp này, cần phải xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ các khoản tiền mà gia đình bà T đã chi phí và những vấn đề liên quan đến việc sửa chữa, công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo đối với nhà đất này để có cơ sở buộc ông Ch1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T các khoản tiền mà gia đình bà T đã bỏ ra để chi phí cho việc sửa chữa và trả cho bà T tiền công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo đối với nhà đất số 03/89C ấp Đ trong thời gian gia đình bà T sinh sống tại nhà đất này.

[3] Mặc dù đã xác định được quá trình xét xử và quyết định giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với lời trình bày của các đương sự và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ hiện có trong hồ sơ vụ án ở giai đoạn sơ thẩm. Thế nhưng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Trường Th, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Lý Thị U và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T đều liên quan đến nhà đất số 03/89C ấp Đ nên có liên quan chặt chẽ với nhau và phải được giải quyết trong cùng một vụ án thì mới đảm bảo được quyền, lợi ích của các đương sự trong vụ án. Trong khi đó, những vấn đề cần phải xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ các tình tiết mới xuất hiện tại phiên tòa phúc thẩm, theo như lời trình bày và thống nhất xác nhận của các đương sự và người đại diện của đương sự như trên, không thể thực hiện bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử nhận thấy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lý Thị T, hủy toàn bộ 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 (*việc hủy án là do có tình tiết mới xuất hiện tại phiên tòa phúc thẩm theo như nhận định tại mục [2.2c]*).

[4] Những ý kiến, quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà T về việc cần thiết phải đưa bà Lan, ông Th2 và ông Ph vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Những ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T trình bày tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị 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 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu trên nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm;

Đương sự kháng cáo bà Lý Thị T, theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị T;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 1276/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo bà Lý Thị T không phải nộp.

Hoàn trả lại cho bà Lý Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà T đã nộp (do ông Phan Văn H nộp thay) theo Biên lai thu số: AA/2021/0001475 ngày 05/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 24 tháng 10 năm 2023./.

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;
- Lưu: HS, VP, NTHN (26b).

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

Đỗ Đình Thanh