

**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: 880/2018/DS-PT

Ngày: 28/9/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà đất*”.

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: Ông Hồ Minh Cường

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Sang.

Bà Bùi Thị Kim Dung.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Hoàng Minh Dự - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 14, 21 và 28 tháng 9 năm 2018 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 549/DSPT ngày 19 tháng 10 năm 2015 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2015/DS-ST ngày 12/08/2015 của Tòa án nhân dân Quận H, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3963/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **N T T S.**

Địa chỉ: Số A1/13 Khu tạm cư A, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **N Th H.** (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh B.

(Theo giấy ủy quyền lập ngày 09/01/2016 tại Văn phòng công chứng T)

Bị đơn: Bà **Ng T L C.**

Địa chỉ: 169/46 đường D, khu H, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đ Th T M.** (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 37/13 đường 12, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền lập ngày 28/12/2015 tại Văn phòng công chứng T)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Ng Hg T.** (Có Đơn xin vắng mặt)

2. Bà **Ng Th T M.**

Cùng địa chỉ: Số A1/13 Khu tạm cư A, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai: Ông N Th H. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh B.

(Theo giấy ủy quyền lập ngày 09/01/2016 tại Văn phòng công chứng T)

3. Ông **L Q S.** (Có Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 169/46 đường D2, khu Him Lam, phường Bình An, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà **V T T C.**

5. Ông **Đ T L.**

Cùng địa chỉ: 412 Chung cư T, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm và bà Châu: Ông **M L P.** (Có mặt).

Địa chỉ: 368A L, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền lập ngày 23/7/2018 tại Văn phòng công chứng T)

6. Trẻ **Đ V Q V.**

7. Trẻ **Đ V K L.**

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Đ V Q V và trẻ Đ V K L: Bà **V T T C** (Có mặt).

8. Ông **Đ Đ T.** (Có đơn xin vắng mặt)

9. Bà **P Th H.** (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 10.05 Chung cư An Thịnh, Khu phố 5, phường An Phú, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ủy ban nhân dân **Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền ông P D K. (Có đơn xin vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 15/7/2013).

11. Công ty **TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận H.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông T Th A. (Có đơn xin vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 10/7/2013).

Người kháng cáo: Ông Đ T L, bà Ng T L C, ông Đ Đ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà N T T S có người đại diện ủy quyền trình bày: Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải thì bà N T T S là con của ông

Nguyễn Văn Thu và bà Ng Th T M. Ông Nguyễn Văn Thu và bà Ng Th T M sống với nhau sinh được hai người con tên là N T T S và Ng Hg T. Ông Nguyễn Văn Thu chết năm 1998, bà Ng Th T M còn sống. Căn nhà không số - Tổ 43-KP- phường A- Quận H có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn Thu và bà Ng Th T M tạo lập. Năm 2001 do có khó khăn về tài chính nên bà Ng Th T M có vay của bà Ng T L C số tiền 20.000.000 đồng và để đảm bảo cho số tiền vay, theo yêu cầu của bà Ng T L C , bà Ng Th T M đã viết giấy bán nhà và đất trên cho bà Ng T L C, hai bên thoả thuận: nếu nhà đất bị giải toả số tiền đền bù bà Ng T L C chỉ lấy đủ số tiền lãi và vốn, số còn lại bà Ng T L C sẽ trả lại cho bà Ng Th T M. Tuy nhiên trong thực tế, lợi dụng lúc bà Ng Th T M đi thi hành án tù, bà Ng T L C đã đăng ký kê khai và lấy trọn số tiền đền bù giải toả đối với căn nhà và đất trên, việc vay mượn cũng như thoả thuận giữa bà Ng Th T M và bà Ng T L C, bà N T T S và ông Ng Hg T không hề hay biết. Do nhà hư hỏng xuống cấp, bà N T T S ông Ng Hg T xin chính quyền cho sửa chữa thì chính quyền mới cho biết sự việc trên. Theo bà N T T S thì nhà và đất trên có một phần là di sản của ông Nguyễn Văn Thu, việc bà Ng Th T M đem bán nhà và đất trên mà không có sự đồng ý của các người con là không đúng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà N T T S và ông Ng Hg T. Cho nên bà N T T S đã có đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân Quận H yêu cầu Toà án xử huỷ tờ giấy mua bán mà mẹ bà là bà Ng Th T M và bà Ng T L C đã ký ghi ngày 20 tháng 10 năm 2001, bà Ng Th T M, bà N T T S, ông Ng Hg T sẽ trả lại cho bà Ng T L C là 20.000.000 đồng và chấp nhận hỗ trợ cho bà Ng T L C thêm 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 30.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực.

Bị đơn Bà Ng T L C trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải: Việc mua bán căn nhà không số, Tổ 43, KP3 phường A Quận H giữa bà Ng Th T M và bà C là có thật, hai bên có lập giấy tay ngày 20 tháng 10 năm 2001, giá trị mua bán nhà và đất trên là 20.000.000 đồng, bà Ng Th T M đã nhận đủ tiền và bà đã nhận nhà. Bà C đưa cho bà T M làm 2 lần, tổng cộng số tiền bà C đã đưa cho bà T M là: 40.000.0000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) Lần 1: một mình bà M nhận 20.000.000 đồng, lần thứ 2 có cả ông Lộc đi cùng bà Mai có nhận thêm: 20.000.000 đồng. Hiện tại nhà đất nằm trong khu qui hoạch giải toả, đã bị thu hồi giải toả. Bà đã đăng ký di dời, đã nhận tiền bồi thường hỗ trợ 161.085.000 đồng và được bố trí mua căn hộ tái định cư với giá 121.690.000 đồng, hiện tại bà đã bán căn hộ nhưng không biết bán cho ai. Bà chỉ nhớ là ký ủy quyền cho bà Ch. Với yêu cầu của nguyên đơn bà không chấp nhận huỷ việc mua bán nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Ng Th T M trình bày tại bản tự khai và các buổi hòa giải như sau: Bà và ông N V Th là vợ chồng, bà và ông Ng V Th sống với nhau có được hai người con tên là N T T S và Ng Hg T. Ông Ng V Th chết năm 1998. Căn nhà không số, Tổ 43, khu phố 3, phường A, Quận H có nguồn gốc là do ông N V Th và bà tạo lập. Năm 2001 do có khó khăn về kinh tế nên bà có vay của bà Ng T L C số tiền 20.000.000 đồng và để đảm bảo cho số tiền vay, theo yêu cầu của bà Ng T L C , bà đã viết giấy bán nhà và đất trên cho bà Ng T L C, hai bên thoả thuận: nhà đất bị giải toả số tiền đền bù, bà Ng T L C chỉ lấy đủ số tiền lãi và vốn, số còn lại bà Ng T L C sẽ trả lại cho bà. Việc vay mượn cũng như việc bà ghi giấy bán nhà đất cho bà Ng T L C chỉ có bà và bà

Ng T L C biết, N T T S và Ng Hg T không hề hay biết vấn đề trên. Trong thực tế, lợi dụng lúc bà đi thi hành án tù, bà Ng T L C đã đăng ký kê khai và lấy trọn số tiền đền bù giải toả đối với căn nhà và đất trên. Bà N T T S và ông Ng Hg T biết được và bà N T T S đã có đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân Quận H yêu cầu Toà án xử huỷ tờ giấy mua bán mà bà và bà Ng T L C đã ký ghi ngày 20 tháng 10 năm 2001, bà và các con sẽ có trách nhiệm hoàn lại tiền cho bà Ng T L C. Việc bà C khai có liên quan đến ông Lộc thì ý kiến của bà Tuyết Mai là: ông Lộc là chồng sau của bà, ông Lộc không liên quan đến việc mua bán nhà đất nói trên, ông Lộc không nhận tiền từ bà C và ông cũng không có quyền đối với nhà đất tranh chấp, nên bà đề nghị không đưa ông Lộc vào tham gia tố tụng. (Hiện ông Lộc đã chết).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà V T T C và ông Đ T L trình bày: Tranh chấp giữa bà N T T S bà Ng T L C là việc riêng của hai người, ông bà không ý kiến hay yêu cầu gì. Tuy nhiên, tranh chấp giữa các bên gây ảnh hưởng đến đời sống của gia đình ông bà rất nhiều trong việc lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và đăng ký hộ khẩu. Vì vậy, bà mong Tòa sớm đưa vụ án ra xét xử. Đồng thời, ông Đ T L xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa (Hòa giải, xét xử) và cam kết không khiếu nại gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ng Hg T trình bày: Ông xác định như lời trình bày của nguyên đơn và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tay giữa các bên. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa (Hòa giải, xét xử) và cam kết không khiếu nại gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ Đ T và bà P Th H trình bày: Vào năm 2006 ông Trọng được ủy quyền của bà C để liên hệ ban bồi thường nhận Căn hộ số 412 Lô A2 Chung cư T, phường T, Quận H. Sau đó, ông thay mặt bà C bán Căn hộ trên cho bà V T T C và ông Đ T L với giá bao nhiêu ông không nhớ. Tranh chấp giữa bà N T T S bà Ng T L C là việc riêng của hai người, ông bà không ý kiến hay yêu cầu gì. Đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa (Hòa giải, xét xử) và cam kết không khiếu nại gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận có đại diện ủy quyền ông P D K trình bày: Việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Ng Th T M và bà Ng T L C là giao dịch dân sự giữa các bên. Ủy ban nhân dân Quận H đề nghị tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận H có đại diện ủy quyền ông Ng Th A trình bày: Công ty đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tòa án có giải thích cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc có yêu cầu khởi kiện độc lập về việc mua căn hộ tái định cư, tuy nhiên bà Ch ông L không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2015/DS-ST ngày 12/08/2015 của Tòa án nhân dân Quận H, thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà N T T S.

1. Hủy giấy mua bán nhà ngày 20/10/2001 giữa bà Ng Th T M và bà Ng T L C về việc mua bán căn nhà không số tổ 43, Khu phố 3, phường An Khánh, Quận H.

2. Buộc bà Ng Th T M, ông Ng Hg T, bà N T T S có trách nhiệm liên đới trả cho bà Ng T L C ông L Q S số tiền 20.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà N T T S hỗ trợ cho bà Ng T L C và ông L Q S số tiền 20.000.000 đồng. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Ng Th T M, ông Ng Hg T, bà N T T S hoàn trả cho bà Ng T L C số tiền 121.690.000 đồng. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc bà Ng T L C và ông L Q S hoàn trả cho bà Ng Th T M, ông Ng Hg T, bà N T T S số tiền 161.085.000 đồng (Một trăm sáu mươi một triệu không trăm tám mươi lăm ngàn đồng). Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc bà V T T C, ông Đ T L cùng hai con là Đỗ Vũ Quốc Việt và Đỗ Vũ Khải Linh có trách nhiệm giao trả căn hộ số 412 Lô A2 Chung cư Thanh Mỹ Lợi, phường Thanh Mỹ Lợi, Quận H cho bà Ng Th T M, ông Ng Hg T, bà N T T S. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Dành quyền khởi kiện dân sự cho bà V T T C, ông Đ T L đối với ông Đ Đ T; bà P Th H; bà Ng T L C và ông L Q S khi có yêu cầu.

Dành quyền khởi kiện cho ông Đ Đ T đối với bà Ng T L C khi có yêu cầu đối với khoản tiền đã nộp cho công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận H.

Bà Ng Th T M, ông Ng Hg T, bà N T T S liên hệ trực tiếp Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm để tiến hành làm thủ tục chuyển tên hồ sơ bồi thường căn nhà không số tổ 43, Khu phố 3, phường An Khánh, Quận H từ tên bà Ng T L C sang tên bà Ng Th T M, ông Ng Hg T, bà N T T S ngay sau khi thi hành xong các khoản tiền phải trả cho bà Ng T L C.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2010/QĐ-BPKCTT ngày 08/07/2010 của Tòa án nhân dân Quận H.

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

Ngày 08/9/2015 bà Ng T L C, ông Đ Đ T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 12/10/2015 ông Đ T L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V T T C và ông Đ T L là ông M L P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến quyền khởi kiện của nguyên đơn trong vụ tranh chấp này. Tại thời điểm khởi kiện, nhà và đất tại căn nhà không số, tổ 43 phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị Nhà nước thu hồi và giải tỏa theo các Quyết định của cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền. Nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu nhận tiền bồi

thường giải tỏa và tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu nhưng toàn bộ đối tượng tranh chấp của hợp đồng này không còn và đã được thực hiện bởi các quyết định hành chính. Hiện nay, bà Ng T L C vẫn đang là người được đứng tên trong các Quyết định Hành chính về giải tỏa nhà đất, bồi thường, tái định cư. Các Quyết định này vẫn đang có hiệu lực thi hành và chưa được thu hồi hay giải tỏa. Vì vậy, Tòa án nhân dân Quận H thụ lý vụ án theo thủ tục dân sự và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật về quyền khởi kiện và đối tượng khởi kiện. Ngoài ra, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì bà Sương không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với căn hộ tái định cư mà gia đình bà V T T C và ông Đ T L đang ở. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Ch và bà L trả căn hộ này cho nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ căn hộ trên là công sức đóng góp của bà Châu, ông Lâm và là tài sản độc lập với căn nhà không số mà bà Sương yêu cầu hủy hợp đồng mua bán. Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Châu và bà Lâm, ông đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

- Bà V T T C là đại diện theo pháp luật của hai trẻ Đ V Q V và Đ V K L trình bày: Bà và gia đình đã nhận căn hộ 412 lô A2 Chung cư T, phường T, Quận H và sinh sống tại đây từ năm 2008. Bà đồng ý với ý kiến của đại diện theo ủy quyền cho bà. Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án để gia đình bà sớm ổn định cuộc sống.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ng T L C là bà Đ Th T M (vắng mặt) có văn bản trình bày kháng cáo gửi Hội đồng xét xử: Đối tượng tranh chấp trong vụ án này là căn nhà không số tại Tổ 43, khu phố 3 phường A, Quận H. Tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì căn nhà này không còn và đã được thu hồi, giải tỏa bằng các quyết định có hiệu lực của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi Nhà nước đã thực hiện xong việc bồi thường, tái định cư thì nguyên đơn mới có đơn khởi kiện để yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất được xác lập vào năm 2001. Việc khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với quy định pháp luật về quyền khởi kiện vì đối tượng tranh chấp không còn và đang được điều chỉnh bởi các Quyết định hành chính đang có hiệu lực. Nguyên đơn không có yêu cầu tranh chấp đến căn hộ số 412 lô A2 chung cư T, Quận H mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ T L và bà V T T C cùng các con phải giao trả căn hộ là hết sức phi lý và vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Các đương sự kháng cáo trong hạn luật định. Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng Dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Nguồn gốc nhà đất căn nhà không số tại Tổ 43, khu phố 3 phường A, Quận H đang tranh chấp do bà Ng Th T M mua của ông D V V vào tháng 4/1998. Sau khi ông Th (chồng bà M) chết ngày 12/7/1998, bà M bán cho bà Ng T L C vào năm 2001, vào thời điểm ký mua bán thì nhà đất trên chưa

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ký mua bán trên không được sự đồng ý của N T T S, Ng Hg T (là con ông Th, bà M), không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu phải hủy và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Buộc bà C phải hoàn lại tiền bồi thường căn nhà trên mà bà đã nhận là 161.085.000 đồng. Bà M, bà S, ông T có trách nhiệm liên đới trả cho bà C, ông S 20.000.000 đồng. Ghi nhận việc bà Sương tự nguyện hỗ trợ cho bà C, ông S số tiền 20.000.000 đồng.

Tuy nhiên Tòa cấp sơ thẩm quyết định buộc bà V T T C, ông Đ T L cùng hai con là Đ V Q V và Đ V K L có trách nhiệm trao trả căn hộ số 412 lô A2 Chung cư T, phường T, Quận H cho bà M, bà S, ông T là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần phải hủy phần quyết định này. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ T L.

Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho bà V T T C, ông Đ T L đối với Đ Đ T, bà P Th H; bà Ng T L C, ông L Q S khi có yêu cầu. Đồng thời dành quyền khởi kiện cho ông Đ Đ T đối với bà Ng T L C khi có yêu cầu đối với khoản tiền đã nộp cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận H là hoàn toàn đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự theo đúng qui định. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Ng T L C, ông Đ Đ T.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Về tố tụng: Ngày 12/8/2015 Tòa án nhân dân Quận H xét xử. Bà Ng T L C, ông Đ Đ T, ông Đ T L đều xin vắng mặt. Ngày 28/8/2015 Tòa án nhân dân Quận H giao bản án sơ thẩm cho các đương sự. Ngày 29/9/2015 Tòa án Quận H gửi bản án sơ thẩm qua bưu điện đến ông Đ T L. Ngày 08/9/2015 bà C và ông Trọng kháng cáo. Ngày 12/10/2015 ông Lâm kháng cáo. Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của bà Ng T L C, ông Đ Đ T, ông Đ T L làm trong thời hạn luật định nên chấp nhận để xem xét.

Các đương sự gồm: Bà Đ Th T M, ông Đ Đ T, ông L Q S, ông Ng Hg T, bà P T Th H, đại diện ủy quyền Ủy ban nhân dân Quận H, đại diện ủy quyền Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công Ích Quận H có đơn xin vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của bà N T T S và bà Ng Th T M là ông N Th H vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần. Căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

2/ Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Đ T L, bà Ng T L C, ông Đ Đ T.

Đối tượng tranh chấp của Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Ng Th T M và bà Ng T L C là căn nhà không số tại tổ 43, khu phố 3 phường An Khánh, Quận H. Theo các xác minh của Ủy ban nhân dân Quận H và Ủy ban nhân dân phường A, Quận H thể hiện nội dung “*nguồn gốc đất do ông D V V sử dụng từ trước. Đến năm 1998, ông Việt bán cho bà Ng Th T M cái vũng theo giấy tay ngày 17/4/1998 (diện tích 17,5 m²). Tháng 4/1998, bà M tự san lấp xây dựng nhà sàn. Đến năm 2001 bà M bán lại cho bà Ng T L C theo giấy tay ngày 20/10/2001 và sử dụng cho đến khi di dời*”.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện từ trước đến khi bị giải tỏa thì nhà đất không số tại tổ 43, khu phố 3 phường An Khánh, Quận H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Các bên tự mua bán giấy tay qua lại. Đến năm 2005, khi Nhà nước có chủ trương thực hiện việc giải tỏa căn nhà này thì bà Ng T L C mới thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cũng như thực hiện việc kiểm kê, bàn giao nhà đất.

Ngày 21/01/2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 135/2002/QĐ-UB về việc ban hành quy định về đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới TH TH và các khu phục vụ tái định cư tại Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10/5/2002 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 1997/QĐ-UB thu hồi và giao đất xây dựng Khu đô thị mới TH TH. Ngày 11/01/2006 Ủy ban nhân dân Quận H có Quyết định 69/QĐ-UB về việc giải tỏa mặt bằng và tái định cư đối với căn nhà không số tổ 43, khu phố 3, phường An Khánh, Quận H. Ngày 03/01/2008 Ủy ban nhân dân Quận H có Quyết định số 51/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho bà Ng T L C là chủ sử dụng căn nhà và Quyết định số 52/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư bổ sung đối với bà C với nội dung đủ điều kiện được bố trí 01 căn hộ chung cư theo giá tái định cư với tiêu chuẩn 17,5 m².

Ngày 29/6/2009 bà Sương khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà không số tổ 43, khu phố 3, phường A, Quận H giữa bà M với bà C và yêu cầu nhận lại số tiền bồi thường, hỗ trợ. Tuy nhiên, tại thời điểm bà S khởi kiện thì đối tượng khởi kiện là căn nhà không số tổ 43, khu phố 3, phường A, Quận H không còn đã bị giải tỏa làm khu Đô thị mới TH TH. Các Quyết định số 69/QĐ-UB ngày 11/01/2006; Quyết định số 51/QĐ-UBND và Quyết định số 52/QĐ-UBND cùng ngày 03/01/2008 của Ủy ban nhân dân Quận H về việc quyết định hỗ trợ, bồi thường và tái định cư cho bà Ng T L C. Như vậy, nhà đất không số tổ 43, khu phố 3, phường A, Quận H chưa có giấy tờ hợp pháp đã được thu hồi làm Khu đô thị mới TH TH. Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Ng T L C. Đây đều là các Quyết định đã có hiệu lực pháp luật và chưa bị thu hồi hay hủy bỏ. Theo qui định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự thì sự việc trên đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong vụ án này, bà S không có yêu cầu hủy các Quyết định nêu trên của Ủy ban nhân dân Quận H. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện của bà Sương và xác định quan hệ tranh chấp dân sự là “Tranh chấp hợp đồng mua

bán nhà đất” là không chính xác. Lẽ ra nếu chưa thụ lý vụ án, Tòa án phải trả lại đơn khởi kiện cho đương sự, còn nếu đã thụ lý thì phải đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp còn thời hiệu khởi kiện, bà S có quyền khởi kiện các Quyết định nêu trên của Ủy ban nhân dân Quận H, thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục hành chính.

Xét thấy, theo đơn khởi kiện đề ngày 29/6/2009, bà N T T S chỉ yêu cầu tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà đất đối với căn nhà không số tổ 43, khu phố 3, phường An Khánh, Quận H cũng như nhận lại số tiền bồi thường hỗ trợ. Tại đơn khởi kiện này, bà Sương không yêu cầu hoàn trả lại căn hộ số 412 Lô A2 chung cư T, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cũng như buộc những người sống trong căn hộ này phải hoàn trả lại đúng hiện trạng căn hộ. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn cũng không bổ sung yêu cầu trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà V T T C, ông Vũ Trường Lâm cùng hai con là Đ V Q V và Đ V K L có trách nhiệm giao trả căn hộ số 412 Lô A2 Chung cư T, phường T Quận H là vượt quá yêu cầu của đương sự là vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Do đình chỉ giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bỏ Quyết định số 06/2010/QĐ-BPKCTT ngày 08/7/2010 của Tòa án nhân dân Quận H về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn hộ số 412 Lô A2 Chung cư Th, phường Th, Quận H. Trả lại tiền bảo đảm đã nộp cho nguyên đơn

3/ Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án nên các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; Điều 192; Điều 217; Điều 218, Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử :

1/ Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ T L, bà Ng T L C, ông Đ Đ T.

2/ Hủy bản án sơ thẩm số 46/2015/DS-ST ngày 12/08/2015 của Tòa án nhân dân Quận H, thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất” giữa nguyên đơn bà N T T S với bị đơn bà Ng T L C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ng Th T M; ông Ng Hg T; ông L Q S; ông Đ Đ T; bà P Th H; ông Đ T L; bà V T T C; trẻ Đ V Q V; trẻ Đ V K L; Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận H; Ủy ban nhân dân Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2010/QĐ-BPKCTT ngày 08/7/2010 của Tòa án nhân dân Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà N T T S được nhận lại tiền bảo đảm đã nộp là 5.000.000 (Năm triệu) đồng (do bà Ng Th T đóng) theo Biên lai số 628010F000006761 ngày 28/6/2010 của Ngân hàng N. (Căn cứ theo quyết định số 321/2010/QĐ-BPBD ngày 28/6/2010 của Tòa án Quận H thực hiện giữ tài sản bảo đảm).

4/ Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà N T T S được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 04577 ngày 19/9/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Ông Đ T L, bà Ng T L C, ông Đ Đ T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông Đ T L được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AC/2012/03675 ngày 12/10/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H Thành phố Hồ Chí Minh;

Bà Ng T L C được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AC/2012/03592 ngày 08/9/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H Thành phố Hồ Chí Minh;

Ông Đ Đ T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AC/2012/03591 ngày 08/9/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự, Quận H Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Viện KSND Cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện KSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận H;
- Tòa án nhân dân Quận H;
- Viện KSND Quận H;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hồ Minh Cường