

Bản án số: 1019/2019/DS-PT

Ngày: 12/11/2019

V/v “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

**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: Ông Uông Văn Tuấn.

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Đắc Phú

Ông Lê Ngọc Tường.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong hai ngày 11 và 12 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản án sơ thẩm số 1299/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận M, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8868/2019/QĐPT-DS ngày 21/10/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê S, sinh năm 1962; địa chỉ: 29 DQĐ, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Yến P, sinh năm 1966;

Địa chỉ: 30A, đường HT18, Tổ M, Khu phố S, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: 15/39 Khu phố B, Phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953; địa chỉ: 29 DQĐ, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

3.2. Ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1965; địa chỉ: 97/3, Tổ 23, Khu phố 2, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: 97/3, Tổ H, Khu phố H,

phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.4. Bà Hà Thị T2, sinh năm 1972; địa chỉ: 226B, Tổ M, Khu phố B, phường TTH, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Trung M, sinh năm 1968; địa chỉ: 226B, Tổ M, Khu phố B, phường TTH, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.6. Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm 1967; địa chỉ: 65 TTD, Khu phố S, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.7. Ông Thiệu Khắc Q, sinh năm 1964; địa chỉ: 65 TTD, Khu phố S, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.8. Bà Thiệu Thị T3, sinh năm 1968; địa chỉ: 74B, Khu phố H, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.9. Ông Tân Văn C, sinh năm 1963; địa chỉ: 74B, Khu phố H, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê S trình bày:

Ngày 09/9/2003 bà Nguyễn Thị Yến P giới thiệu cho ông mua căn nhà số 4 (số mới là số 226A), đường NAT, phường HT, Quận M của vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị L với giá 220.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ tiền mua nhà.

Sau khi mua nhà, ông cho bà Nguyễn Thị Yến P thuê lại căn nhà. Tuy nhiên, sau đó bà Nguyễn Thị Yến P đã bán căn nhà cho người khác.

Đến năm 2004, ông phát hiện ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2 đang sử dụng căn nhà nên ông có nhờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Vì vậy, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Yến P và những người đang cư trú trong căn nhà phải trả lại căn nhà nói trên.

Ngày 05/10/2018 ông Lê S có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng mua bán nhà giữa ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị Yến P; giữa bà Nguyễn Thị Yến P với bà Hà Thị T2; giữa bà Hà Thị T2 với ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2; giữa ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2 với ông Tân Văn C, bà Thiệu Thị T3 là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Yến P trình bày:

Bà mua căn nhà số 4 NAT, phường HT, Quận M của ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị L. Bà có nhờ ông Lê S làm thủ tục hợp thức hóa nên đưa cho ông Lê S bản chính hợp đồng mua bán và Tờ đăng ký nhà đất mang tên ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị L.

Đến nay ông Lê S vẫn chưa trả lại cho bà hợp đồng mua bán và Tờ đăng ký nhà đất. Chính vì vậy, bà đã nhờ ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị L ký lại hợp đồng mua bán nhà lần thứ hai vào ngày 20/9/2003.

Sau đó, bà bán nhà cho bà Hà Thị T2 và bà Hà Thị T2 bán nhà cho ông

Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2; ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2 tiếp tục bán nhà cho ông Tân Văn C, bà Thiệu Thị T3.

Bà Hà Thị T2 cho rằng bà mua nhà của bà Nguyễn Thị Yến P và đã thanh toán đủ tiền cho bà Nguyễn Thị Yến P. Sau đó, bà bán nhà cho ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2. Nay bà không có tranh chấp.

Ông Thiệu Khắc Q và bà Lê Thị Thu H2 xác định mua nhà của bà Hà Thị T2 và đã thanh toán tiền. Sau khi mua, ông bà đã bán cho vợ chồng người em gái là bà Thiệu Thị T3, ông Tân Văn C. Ông bà không tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với bà Hà Thị T2 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Tân Văn C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là đại diện theo ủy quyền của ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2, bà Thiệu Thị T3 trình bày: Vợ chồng ông mua căn nhà trên của ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2. Nay ông và bà Thiệu Thị T3 yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng ông được sở hữu nhà, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị H là vợ của ông Lê S thống nhất với yêu cầu của ông Lê S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1299/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận M, quyết định:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Yến P, bà Hà Thị T2, ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2, ông Tân Văn C, bà Thiệu Thị T3 phải liên đới giao trả lại cho ông Lê S, bà Nguyễn Thị H căn nhà và 138,1m² đất tại số 226A (Số 4 cũ), đường NAT, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê S, bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu căn nhà số 226A (Số 4 cũ), đường NAT, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tạm giao cho ông Lê S, bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý 138,1m² đất tại số 226A (Số 4 cũ), đường NAT, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí của hợp đồng số 47661/TTĐBĐ-VPQ12, ngày 27/12/2017) đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi thửa đất này, thì ông Lê S, bà H có nghĩa vụ trả lại đất cho Nhà nước.

Tuyên bố các hợp đồng mua bán căn nhà số 226A (số 4 cũ) đường NAT, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/9/2003 giữa bà Nguyễn Thị Yến P với ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị L; Hợp đồng mua bán nhà ngày 25/12/2003 giữa bà Nguyễn Thị Yến P với bà Hà Thị T2; Hợp đồng ngày 20/8/2004 giữa bà Hà Thị T2 với ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2; Hợp đồng ngày 10/6/2005 giữa ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2 với ông Tân Văn C, bà Thiệu Thị T3 là vô hiệu.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Lê S về việc đòi tiền thuê nhà của bà Nguyễn Thị Yến P.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/11/2018, ông Tân Văn C kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Tân Văn C cho rằng ông Bùi Ngọc T và bà Nguyễn Thị L bán nhà cho bà Nguyễn Thị Yến P, bà Nguyễn Thị Yến P trực tiếp thanh toán tiền mua nhà. Không có tài liệu chứng cứ, để chứng minh ông Lê S mua nhà của ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị L và cho bà Nguyễn Thị Yến P thuê nhà. Gia đình ông mua nhà và sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê S.

- Ông Lê S cho rằng ông mua nhà của ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị L cho bà Nguyễn Thị Yến P thuê. Việc bà Nguyễn Thị Yến P bán nhà cho người khác ông không biết. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tân Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị H thống nhất với ý kiến của ông Lê S.

Ông Thiệu Khắc Q, bà Lê Thị Thu H2 và bà Thiệu Thị T3 thống nhất với ý kiến của ông Tân Văn C, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê S.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

Về nội dung: Diện tích 133,1m² đất tại địa chỉ số nhà 266A NAT, Khu phố 2, phường HT, Quận M là đất công do Nhà nước quản lý. Mặt khác, ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị L xây nhà trái phép, bị Ủy ban nhân dân Quận M buộc tháo dỡ theo Quyết định số 2043/QĐ-UB ngày 10/9/2001. Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Lê S và bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu nhà và tạm giao cho ông Lê S và bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý đất nhưng không đưa Ủy ban nhân dân Quận M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận M xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng 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: Bị đơn Nguyễn Thị Yến P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị L, bà Hà Thị T2, ông Nguyễn Trung M đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào

điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

2. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định nguồn gốc diện tích 133,1m² đất tại số nhà 266A NAT, Khu phố 2, phường HT, Quận M, trước năm 1975 là khu đất quân sự chế độ cũ. Sau năm 1975 thành lập Khu kinh tế mới do Ủy ban nhân dân xã TTH quản lý. Từ năm 1987 đến trước năm 1993 Ủy ban nhân dân xã TTH, Quận M cho ông Bùi Ngọc T “Thuê mặt bằng tạm kinh doanh” thực tế là cho thuê đất, ông Bùi Ngọc T tự xây dựng nhà tạm làm nơi kinh doanh. Năm 1997 sau khi thành lập phường HT, Quận M, Công đoàn phường HT tiếp tục ký hợp đồng cho hộ ông Bùi Ngọc T thuê mặt bằng theo thỏa thuận hợp đồng cho thuê hàng năm ..., ông Bùi Ngọc T không được sang nhượng giấy tay trái phép hoặc sang nhượng hợp đồng, không lấn chiếm thêm sau khi ký hợp đồng,... Đến năm 1999, Công đoàn phường HT không tiếp tục ký hợp đồng cho ông Bùi Ngọc T thuê đất.

Trong quá trình sử dụng phần đất thuê, ông Bùi Ngọc T lấn thêm phần đất phía sau xây nhà sử dụng nên Ủy ban nhân dân Quận M ban hành Quyết định số 2043/QĐ-UB ngày 10/9/2001 xử phạt ông T 480.000 đồng và buộc ông Bùi Ngọc T tháo dỡ T bộ diện tích xây dựng trên đất thuộc khu quy hoạch thương mại dịch vụ. Ông Bùi Ngọc T không chấp hành mà tiếp tục sử dụng.

Như vậy, diện tích 133,1m² đất tại địa chỉ số 266A NAT, Khu phố 2, phường HT, Quận M là đất công do Nhà nước quản lý.

Mặt khác, căn nhà số 266A NAT, Khu phố 2, phường HT, Quận M đã bị Ủy ban nhân dân Quận M buộc tháo dỡ theo Quyết định số 2043/QĐ-UB ngày 10/9/2001.

Nhà, đất tại địa chỉ số 266A NAT, Khu phố 2, phường HT, Quận M nêu trên có được xem xét cấp giấy chứng nhận hay không cần phải có ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận M.

Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Lê S và bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu nhà và tạm giao cho ông Lê S và bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý diện tích 133,1m² đất nhưng không đưa Ủy ban nhân dân Quận M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận M xét xử lại.

3. Do hủy bản án sơ thẩm nên yêu cầu của đương sự sẽ được Tòa án nhân dân Quận M xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án.

4. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

5. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân Quận M xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án. Ông Tân Văn C không phải chịu

án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Tân Văn C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 1299/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận M. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân Quận M xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án.

Hoàn trả cho ông Tân Văn C số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0045140 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận M, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận M, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Uông Văn Tuấn