

**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**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 192/2022/DS-GĐT

Ngày: 01/7/2022

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà
và quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

11/13 thành viên tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu – Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trang Văn M1, sinh năm 1934; địa chỉ: số 431 đường K7, Khu phố 6, phường K8, quận K9, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Thạch Thị S1 (chết năm 2010)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Thạch Thị S1: bà Lâm Thị L1, sinh năm 1927 (chết năm 2017); địa chỉ: số 196 ấp K1, xã K2, huyện K3, tỉnh K19.

3. *Người có quyền L1, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1937; địa chỉ: số 221A đường K4, Phường K5, Quận K6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Anh Trang Minh N1, sinh năm 1977; địa chỉ: số 431 đường K7, Khu phố 6, phường K8, quận K9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Hi Thị Huyền N2, sinh năm 1946; địa chỉ: 316N 4th Street # A Amadale Ave, Alhambra, CA 91801, USA.

3.4. Chị Hi Hoàng Huệ Q1, sinh năm 1971

3.5. Chị Hi Hoàng Huệ T1

Cùng địa chỉ: 4920 1st, ST, Santa Ana CA. 92703, USA

3.6. Ông Ông Dục S1, sinh năm 1953; bà Liên D1, sinh năm 1955; địa chỉ: số 909 đường K10, Phường K11, Quận K12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của ông Ông Dục S1, bà Liên D1: ông Phan Đức L3, sinh năm 1977; địa chỉ: số 305 Lô H, chung cư K13, phường K14, quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ngân hàng TNHH I; địa chỉ: số 46-48-50 đường K16, phường K17, Quận K18, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Trang Văn M1 trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông nhờ bà Thạch Thị S1 đứng tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 16/2 đường K21 nối dài (được đổi thành số 171 đường K7), Khu phố 6, thị trấn K8, K20 (nay là số 431 đường K7, Khu phố 6, phường K8), quận K9, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông và vợ là bà Trần Thị L2, con là anh Trang Minh N1 đã được sang tên quyền sở hữu, sử dụng nhà đất nêu trên nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sở hữu tài sản nêu trên.

Bị đơn là bà Thạch Thị S1 trình bày yêu cầu phản tố như sau:

Nhà, đất tại địa chỉ số 431 đường K7, Khu phố 6, phường K8, quận K9, Thành phố Hồ Chí Minh, bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ông Dục S1 và bà Liên D1 nên bà không tranh chấp đối với hợp đồng này. Bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án buộc ông M1 trả lại cho bà số tiền đền bù tài sản là 292.610.000 đồng, quyền sở hữu nhà trị giá 30 triệu đồng; hủy các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông M1, bà L2 và anh N1.

Tại Quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 1871/2020/QĐST-DS ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 151/2012/TLST-DS ngày 15/5/2012 về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Trang Văn M1 với bị đơn là bà Thạch Thị S1, và người có quyền L1, nghĩa vụ liên quan là các ông bà: Trần Thị L2, Trang Văn Nhứt, Hi Thị Huyền N2, Hi Hoàng Huệ Q1, Hi Hoàng Huệ T1, Ông Dục S1, Liệp Diệp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Quyết định sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Ngày 14/4/2021, ông Ông Dục S1 và bà Liên D1 có đơn đề nghị kháng nghị đối với quyết định sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 04/2022/KN-DS ngày 14/02/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị quyết định sơ thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên quyết định sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tranh chấp giữa các bên đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1214/2008/DS-ST ngày 18/8/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2009/DS-PT ngày 28/4/2009 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại Quyết định tái thẩm số 15/2012/DS-TT ngày 28/3/2012, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao đã quyết định hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nêu trên để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

[2] Sau khi thụ lý lại vụ án, ngày 02/11/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1871/2020/QĐST-DS (gọi tắt là Quyết định 1871), đình chỉ giải quyết vụ án tranh chấp giữa các bên. Theo quyết định này, thì bà S1 chết năm 2010; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S1 là cụ Lâm Thị L1 (mẹ của bà S1 - đã chết ngày 24/7/2017); bà S1 không có chồng, con; các anh chị em ruột của bà S1 (gồm ông Thạch S2, bà Thạch Thị T2, bà Thạch Thị Cẩm T3 và cụ L1, không ai nhận bất kỳ di sản gì của bà S1; cụ L1 chết cũng không để lại di sản gì và không có người con nào nhận di sản của cụ L1 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K2, huyện K3, tỉnh K19 – nơi cư trú của cụ L1 và bà S1). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) thì *“trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng.”* Theo quy định này, thì sau khi người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà S1 là cụ L1 chết (năm 2017), thì những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ hai là các anh chị em ruột của bà S1 gồm: ông Thạch S2, bà Thạch Thị T2 và bà Thạch Thị Cẩm T3 là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S1 trong vụ án.

[4] Việc đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S1 tham gia tố tụng nhằm giải quyết quan hệ tranh chấp giữa ông M1 với bà S1 về quyền sử dụng 1.512,92m² đất tại địa chỉ số 171 đường K7, phường K8, quận K9, Thành phố Hồ

Chí Minh, cũng như quan hệ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S1 với người có quyền L1, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Ông Dục S1, bà Liên D1, bởi lẽ, tại Quyết định tái thẩm số 15/2012/ DS-TT ngày 28/3/2012, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao đã nhận định “... *cần phải xem xét về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.225m² đất giữa bà S1 với vợ chồng bà Liên D1, để đảm bảo quyền L1 của các đương sự*”. Mặt khác, quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án, vợ chồng ông S1, bà D1 có đơn yêu cầu độc lập với nội dung, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2003 giữa ông S1, bà D1 với bà S1 (các bút lục số 703, 704, 705). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm cho đương sự không thực hiện được quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình, dẫn đến quyền, L1 ích hợp pháp của ông S1, bà D1 không được bảo vệ theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về thủ tục tố tụng liên quan đến việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ cho ông Phan Đức L3 là đại diện hợp pháp của ông S1, bà D1 (theo giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 15/10/2015) tại địa chỉ số 10/14 đường K22, phường K23, Quận K18, Thành phố Hồ Chí Minh (các bút lục số 123, 129, 139 và Giấy triệu tập đương sự đề ngày 19/4/2017). Tuy nhiên, theo Quyết định 1871, Tòa án xác định địa chỉ của ông L3 tại số 305 Lô H, chung cư K13, quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh nên tổng đạt (niêm yết) Quyết định này tại địa chỉ nêu trên là không đúng, bởi lẽ theo quy định tại khoản 1 Điều 177 của BLTTDS thì “*văn bản tố tụng được cấp, tổng đạt, thông báo đến địa chỉ mà các đương sự đã gửi cho Tòa án theo phương thức đương sự yêu cầu... và đề nghị Tòa án liên hệ theo địa chỉ đó*”; và việc niêm yết văn bản tố tụng chỉ được thực hiện khi không thể cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp cho đương sự (khoản 1 Điều 179 của BLTTDS). Việc Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt Quyết định 1871 cho ông L3 không đúng quy định nêu trên làm cho đương sự không thực hiện được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2022/KN-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 1871/2020/QĐST-DS ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Trang Văn M1 với bị đơn là bà Thạch Thị S1.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP HCM;
- TAND TP HCM;
- Cục THADS TP HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Châu