

Bản án số: 567/2020/DS-PT

Ngày: 24/6/2020

V/v tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ

**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: Bà Phan Thị Hằng

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Ngọc Tường

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:*** Bà Võ Phạm Phương Hạnh – Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án.

Từ ngày 17 đến ngày 24 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 293/DSPT ngày 30/3/2020 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2267/2020/QĐPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Việt Q, sinh năm: 1959

Bà Nguyễn Thị R, sinh năm: 1962

Địa chỉ liên lạc: 61/17/1 đường A, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tạ Chiêu T.

Địa chỉ: 06 Lô C, chung cư S, Phường O, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
(*Có mặt*)

(Văn bản ủy quyền, số công chứng: 016023 lập tại Phòng công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị Thúy Y, sinh năm: 1976

Địa chỉ: 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Song U là Luật sư của Văn phòng Luật sư U thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (*Có mặt*)

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

3.1. Chị Trịnh Hoàng Thanh I, sinh năm: 2000 (*Có đơn xin vắng mặt*)

3.2. Anh Đinh Thanh O, sinh năm: 1999 (Có đơn xin vắng mặt)

2

Cùng địa chỉ: 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Trẻ Hoàng Nhật Bảo P, sinh năm: 2014 và trẻ Trịnh Hoàng Thanh A, sinh năm: 2003

Địa chỉ: 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ P, trẻ A: Bà Hoàng Thị Thúy Y

Địa chỉ: 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

3.4. Trẻ Trịnh Hoàng Thanh A, sinh năm: 2017

Địa chỉ: 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Chị Trịnh Hoàng Thanh I.

Địa chỉ: 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt)

3.5. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất D

Địa chỉ: 102/65/47 đường G, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn H.

Địa chỉ: 86/8/1A đường K, Phường I, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại đơn khởi kiện ngày 02 tháng 4 năm 2019 nguyên đơn ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R và quá trình giải quyết vụ án ông Tạ Chiêu T là người đại diện của nguyên đơn trình bày:* Ngày 12/6/2018, vợ chồng ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R có mua căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Hoàng Tiến K theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001417/HĐ-MBN ngày 12/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ, trước bạ sang tên, ông Q và bà R đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 305730, số vào sổ cấp GCN: CS00151 vào ngày 07/9/2018.

Ngày 03/7/2018, ông Hoàng Tiến K đã tiến hành bàn giao căn nhà cho ông Q và bà R (các bên chỉ bàn giao miệng, không có lập biên bản). Việc mua bán nhà đã được các bên thực hiện xong, giữa các bên không còn nghĩa vụ gì với nhau. Khi bàn giao nhà có bà Hoàng Thị Thúy Y (em gái ông K) đang ở dãy sau căn nhà 1075, để tạo điều kiện cho bà Hoàng Thị Thúy Y có thời gian thu dọn đồ đạc, tìm chỗ ở mới, vợ chồng ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R có đồng ý cho bà Hoàng Thị Thúy Y được tiếp tục ở nhờ $\frac{1}{2}$ diện tích tầng trệt của căn nhà 1075 (nằm tại vị trí phía sau) và toàn bộ gác gỗ của căn nhà, thời hạn cho ở nhờ là 01 tuần, kể từ ngày 03/7/2018. Hết thời hạn ở nhờ, bà Hoàng Thị Thúy Y không trả nhà, ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R đã nhiều lần đến thông báo đòi nhà, đồng thời có nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không có kết quả. Căn cứ các điều 158, 164, 223, 430 và 444 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc mua bán nhà giữa các bên đã hoàn thành, ông Q và bà R hoàn toàn có quyền sở hữu đối với căn nhà trên và được quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền này. Nay ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Hoàng Thị Thúy Y và những người đang thực tế

cư trú không hợp pháp tại phần sau căn nhà 1075 phải trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích tầng trệt³ và toàn bộ gác gỗ của căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R. Phần diện tích cho ở nhờ nằm ở phía sau căn nhà 1075 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế A lập ngày 03/7/2019. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ, nguyên đơn tự nguyên chịu.

Tại lời khai cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Hoàng Thị Thúy Y trình bày: Căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây là của ông Hoàng Văn X (bố đẻ bà R), sau này đã cho tặng cho bà Hoàng Thị Thúy L (chị gái bà R), bà L mất năm 2017. Vào khoảng tháng 7/2018, có người tới yêu cầu bà R ra khỏi căn nhà 1075, nói đã mua lại của ông Hoàng Tiến K (anh trai bà R) nhưng bà R không đồng ý. Lý do bà R đã ở đây từ bé đến lớn, khi ông K bán nhà bà R không biết và cũng không thông báo cho bà R biết. Tháng 10/2018, vợ chồng ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R có đến thông báo yêu cầu bà R trả nhà và buộc dời khỏi căn nhà 1075 nhưng bà R không đồng ý vì thực tế bà R không ở nhờ. Theo Biên bản làm việc ngày 13/7/2018 tại Ủy ban nhân dân Phường P, Quận X thể hiện việc mua bán nhà giữa ông Hoàng Tiến K và vợ chồng ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R đến nay chưa thực hiện xong do ông K chưa bàn giao nhà và vợ chồng ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R vẫn còn nợ ông K số tiền 200.000.000 đồng. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà R trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích tầng trệt căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ gác gỗ của căn nhà thì bà R không đồng ý, lý do giữa ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R và ông Hoàng Tiến K mua bán giấy tờ không hợp lệ và theo lời trình bày của bà Hầu Thị Thanh C (mẹ bà R) nói văn bản từ chối di sản bà C không ký. Bà R đề nghị Tòa án đưa ông Hoàng Văn X, ông Hoàng Tiến K, bà Hầu Thị Thanh C, bà Đinh Thị V và ông Hoàng Mạnh B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và triệu tập Ủy ban nhân dân Phường P, Quận X vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Hoàng Nhật Bảo P và Trịnh Hoàng Thanh A có bà Hoàng Thị Thúy Y là người đại diện hợp pháp (giám hộ) của hai trẻ trình bày: Bà Hoàng Thị Thúy Y là mẹ ruột của hai cháu Trịnh Hoàng Thanh A, sinh năm: 2003 và Hoàng Nhật Bảo P, sinh năm: 2014. Hiện nay hai cháu đang ở với bà R tại căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu trả nhà thì bà R và các con không đồng ý.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Thanh O trình bày: Anh Đinh Thanh O nhận thấy mình không có bất cứ tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án và không đưa ra yêu cầu độc lập gì.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Hoàng Thanh I vừa là người đại diện hợp pháp (giám hộ) của trẻ Trịnh Hoàng Thanh A trình bày: Chị Trịnh Hoàng Thanh I nhận thấy mình không có bất cứ tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án và cũng không có đưa ra yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Tại lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất D có ông Võ Văn H là người đại diện theo pháp luật

trình bày: Ngày 22/5/2018, giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất D4 và bà Nguyễn Thị R có ký hợp đồng cho thuê nhà. Nội dung Công ty D có thuê mặt trước (mặt tiền) của căn nhà số 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 40m² (ngang 5m dài 8m). Mục đích thuê để kinh doanh thời trang với giá thuê ổn định 20.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 14 tháng từ ngày 01/12/2018 đến ngày 29/02/2020. Về tranh chấp giữa ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R và bà Hoàng Thị Thúy Y liên quan đến phần dãy sau căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, phần diện tích này không liên quan đến phần dãy trước căn nhà do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất D thuê nên đối với tranh chấp này sẽ do hai bên tự giải quyết với nhau, Công ty D không có ý kiến và không có đưa ra yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Tại bản án số 25/2020/DS-ST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R.

1.1. Buộc bà Hoàng Thị Thúy Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh Đinh Thanh O, chị Trịnh Hoàng Thanh I, trẻ Trịnh Hoàng Thanh A, trẻ Hoàng Nhật Bảo P (hai trẻ A và P có bà Hoàng Thị Thúy Y là người giám hộ) và trẻ Trịnh Hoàng Thanh A (có chị Trịnh Hoàng Thanh I là người giám hộ) phải trả lại cho ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R ½ diện tích tầng trệt và toàn bộ gác gỗ của căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (phần sau căn nhà 1075) thể hiện tại vị trí phần B Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế A lập ngày 03/7/2019, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận X kiểm tra nội nghiệp vào ngày 20/7/2019 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 305730, số vào sổ cấp GCN: CS00151 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2018 cho ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R (có bản vẽ đính kèm).

1.2. Buộc bà Hoàng Thị Thúy Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh Đinh Thanh O, chị Trịnh Hoàng Thanh I, trẻ Trịnh Hoàng Thanh A, trẻ Hoàng Nhật Bảo P (hai trẻ A và P có bà Hoàng Thị Thúy Y là người giám hộ) và trẻ Trịnh Hoàng Thanh A (có chị Trịnh Hoàng Thanh I là người giám hộ) phải có trách nhiệm di dời các vật dụng, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại nhà cho ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 3 năm 2020, bị đơn bà Hoàng Thị Thúy Y kháng cáo bản án sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn không rút kháng cáo, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn Bà Hoàng Thị Thúy Y bày nội dung và căn cứ kháng cáo như sau:

1. Toà án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đồng5 thời nhận định trong bản án không phù hợp với toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự có liên quan:

- Toà án sơ thẩm nhận định “Về nguồn gốc căn nhà đang tranh chấp trước đây thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Văn X, ông X đã tặng cho ông Hoàng Tiến K và bà Hoàng Thị Thúy L (là con trai và con gái của ông X) vào ngày 07/4/2016, đã chỉnh lý biến động sang tên ông K và bà L vào ngày 19/4/2016. Sau khi bà L chết, những người thừa kế của bà L gồm các ông bà Hoàng Văn X và Hầu Thị Thanh C đã làm văn bản khai nhận di sản, theo đó đối với phần di sản của bà L để lại, lần lượt bà C làm văn bản từ chối nhận di sản, riêng ông X làm hợp đồng tặng cho phần còn lại cho ông Hoàng Tiến K và ông K đã chỉnh lý biến động sang tên ông K vào ngày 07/11/2017”

Hồ sơ vụ án thể hiện kèm theo đơn khởi kiện, người khởi kiện có nộp kèm văn bản khai nhận di sản số 015130 ngày 25/10/2017 và văn bản từ chối nhận di sản số 014269 lập tại văn phòng công chứng G (bản photo). Tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 23/10/2018 của UBND Phường P, Quận X bà Hầu Thị Thanh C trình bày bà không hề ký tên, lấn tay trên biên bản từ chối nhận di sản của bà L.

Như vậy trong trường hợp văn bản từ chối nhận di sản số 014269 là trái pháp luật thì sẽ ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001417/HĐ-MBN ngày 12/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Đ giữa Ông Hoàng Tiến K với ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R.

- Theo xác nhận của Công an Phường P, Quận X thì ông Hoàng Tiến K đã đi xuất cảnh từ 26/4/2016. Hồ sơ không có chứng cứ thể hiện ông K có mặt tại Việt Nam trong khoảng thời gian từ 12/6/2018 đến 03/7/2018 là ngày nguyên đơn khai rằng được ông K bàn giao nhà (không có biên bản bàn giao nhà).

Toà án cấp sơ thẩm đã không xem xét các chứng cứ nêu trên là trái với quy định tại Điều 108 của BLTTDS.

- Nhận định trong bản án sơ thẩm không phù hợp với toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Tại bản án sơ thẩm nhận định “Xét thấy mặc dù giữa ông Hoàng Tiến K và ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R không có lập văn bản bàn giao nhà nhưng thực tế giữa các bên đã có thỏa thuận với nhau (thỏa thuận miệng) về việc bàn giao căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh như phía nguyên đơn trình bày là có cơ sở”. Tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 13/7/2018 của UBND Phường P, Quận X bà Nguyễn Thị R lại khai “Đến ngày hẹn giao nhà thì tôi không liên lạc được với ông Hoàng Tiến K”, cũng tại biên bản này bà Nguyễn Thị R xác nhận theo hợp đồng mua bán nhà thì hiện nay bà R đang giữ 200.000.000 đồng, đây là số tiền để đảm bảo ông K giao nhà, nếu bà Thuý Y giao nhà thì sẽ giao 200.000.000 đồng này cho bà Thuý Y. Mặt khác, tại các biên bản làm việc ngày 13/7/2018, 23/10/2018 và 29/10/2018 bà Nguyễn Thị R đều xác nhận ông Hoàng Tiến K đã bỏ mặc không thực hiện việc giao nhà cho ông Q và bà Nguyễn Thị R.

Do đó việc toà án sơ thẩm nhận định “Việc bị đơn cho rằng việc mua bán căn nhà 1075 giữa ông Hoàng Tiến K và vợ chồng ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R đến nay chưa thực hiện xong do ông K chưa bàn giao nhà và nguyên đơn vẫn còn nợ tiền ông K là không có cơ sở xem xét, đây chỉ là lời khai từ một phía không được

nguyên đơn thừa nhận, ý kiến của bị đơn đưa ra chỉ nhằm mục đích kéo dài để không thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn, do đó ý kiến phản đối này của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận” là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

2. Toà án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật và xác định không đúng quan hệ tranh chấp: Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật về Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn và bị đơn không có bất cứ thoả thuận nào về việc cho ở nhờ. Thực tế việc tranh chấp của các bên liên quan đến một phần diện tích tầng trệt và toàn bộ căn gác gỗ của căn nhà 1075 CMT8, nguyên nhân là ông K không thực hiện bàn giao nhà cho ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R. Như vậy đây là tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

3. Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn. Cụ thể là không đưa ông Hoàng Văn X, bà Hầu Thị Thanh C và ông Hoàng Mạnh B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm luật sư Lê Song U là người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn đưa ra thông báo thụ lý vụ án số 117/TB-TLVA ngày 13/02/2019 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc “tranh chấp liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa nguyên đơn bà Hầu Thị Thanh C và bị đơn Văn phòng Công chứng G và đề nghị Toà án tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án vụ án với lý do: Căn cứ vào thông báo thụ lý vụ án số 117/TB-TLVA ngày 13/02/2019 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” (văn bản từ chối nhận di sản thừa kế là căn nhà số 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh) có cơ sở cho rằng bà Hầu Thị Thanh C khởi kiện Văn phòng công chứng G với nội dung: Yêu cầu toà án tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản số 014269 ngày 09/10/2017, văn bản khai nhận di sản thừa kế số 015130 ngày 25/10/2017, hợp đồng tặng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 015490 ngày 01/11/2017 vô hiệu. Việc khởi kiện trên có liên quan đến căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do đó cần đợi kết quả giải quyết vụ án “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” mới có căn cứ để tiếp tục giải quyết vụ án “Tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ”.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm còn trong thời hạn luật định.

Xét về nội dung kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án Dân sự sơ thẩm do thiếu người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa của

đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 20/02/2020, Toà án nhân dân Quận X xét xử và ban hành bản án số 25/2020/DS-ST. Ngày 04/3/2020 bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[1.2] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ theo nội dung của thông báo thụ lý vụ án số 117/TB-TLVA ngày 13/02/2020 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn bà Hầu Thị Thanh C khởi kiện văn phòng công chứng G với nội dung: Yêu cầu toà án tuyên bố văn bản từ chối nhận di sản số 014269 ngày 09/10/2017, văn bản khai nhận di sản thừa kế số 015130 ngày 25/10/2017 và hợp đồng tặng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 015490 ngày 01/11/2017 vô hiệu, không tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001417/HĐ-MBN ngày 12/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hoàng Tiến K với ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R, cũng không tranh chấp về quyền sở hữu căn nhà 1075 Đường D. Việc giải quyết vụ án phúc thẩm về tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ giữa nguyên đơn ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R với bị đơn bà Hoàng Thị Thuý Y không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án sơ thẩm thụ lý vụ án số 117/TB-TLVA ngày 13/02/2020 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó đề nghị của luật sư không có cơ sở chấp nhận.

[2] *Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:*

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc Toà án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đồng thời nhận định trong bản án không phù hợp với toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự có liên quan về nguồn gốc căn nhà đang tranh chấp, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ vào lời trình bày nguyên đơn các đương sự cùng những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định căn nhà số 1075 Đường D, Phường P, Quận X trước đây thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Văn X, ông X đã tặng cho ông Hoàng Tiến K và bà Hoàng Thị Thuý L (là con trai và con gái của ông X) vào ngày 07/4/2016. Sau khi bà L chết, những người thừa kế của bà L gồm các ông bà Hoàng Văn X và Hầu Thị Thanh C đã làm văn bản khai nhận di sản, theo đó đối với phần di sản của bà L để lại, lần lượt bà C làm văn bản từ chối nhận di sản, riêng ông X làm hợp đồng tặng cho phần còn lại cho ông Hoàng Tiến K và ông K đã chỉnh lý biến động sang tên ông K vào ngày 07/11/2017. Ngày 12/6/2018, giữa ông Lê Việt Q, bà Nguyễn Thị R và ông Hoàng Tiến K có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001417/HĐ-MBN ngày 12/6/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 305730, số vào sổ cấp GCN:CS00151 ngày 07/9/2018. Nay nguyên đơn khởi kiện vụ án đòi nhà cho ở nhờ, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM305730 xác định căn nhà số 1075 Đường D thuộc quyền sở hữu của ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R. Nguyên đơn không tranh chấp về quyền sở hữu căn nhà, không tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà số 001417/HĐ-MBN ngày 12/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn với ông Hoàng Tiến K. Về phí bị đơn bà Hoàng Thị Thuý Y, ngày 15/8/2019 bà R có đơn phản tố với nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 001417/HĐ-MBN ngày 12/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Đ là vô hiệu do việc công chứng có vi phạm pháp luật. Tuy nhiên do đơn yêu cầu phản tố của bà R nộp sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nên Toà án nhân dân Quận X đã thông báo trả lại đơn yêu cầu phản tố của bà R. Toà án nhân dân Quận X đã thụ lý, xét xử vụ án trong phạm vi nội dung khởi kiện của đương sự về việc đòi nhà cho ở nhờ là có cơ sở.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng thực tế việc tranh chấp của các bên liên quan đến một phần diện tích tầng trệt và toàn bộ căn gác gỗ của căn nhà 1075 Đường D, nguyên nhân là ông K không thực hiện bàn giao nhà cho ông Lê Việt Q và bà Nguyễn Thị R nên đây là tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà chứ không phải tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ. Như đã phân tích ở trên, nguyên đơn không tranh chấp về quyền sở hữu căn nhà, không tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn với ông Hoàng Tiến K. Bị đơn và người liên quan không có yêu cầu tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, do đó hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ý kiến của bị đơn là không có cơ sở.

[2.3] Về việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng:

- Đối với việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa ông Hoàng Văn X, ông Hoàng Tiến K, bà Hầu Thị Thanh C tham gia tố tụng: Xét thấy nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ. Ông X, ông K, bà C không cư trú tại địa chỉ 1075 Đường D. Các ông bà nói trên cũng không có đơn yêu cầu độc lập gửi Toà án nhân dân Quận X tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà hoặc tranh chấp về quyền sở hữu căn nhà 1075 Đường D, do đó Toà án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

- Đối với việc Toà án cấp sơ thẩm đưa ông Hoàng Mạnh B tham gia tố tụng: Theo lời trình bày của bị đơn bà Hoàng Thị Thuý Y và nội dung đơn tường trình và đề nghị ngày 21/5/2020 của ông Hoàng Mạnh B gửi Toà án cấp phúc thẩm thì ông Hoàng Mạnh B có hộ khẩu thường trú tại nhà số 1075 Đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại toà án cấp sơ thẩm ông B có nộp đơn đề nghị đề nghị ngày 19/11/2019 đề nghị Tòa án đưa ông Hoàng Mạnh B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các kết quả xác minh của Công an Phường P, Quận X tại các Văn bản số 442/PYCXM ngày 16/5/2019 và số 577/PYCXM ngày 20/6/2019 thể hiện ông Hoàng Mạnh B thực tế không ở trong căn nhà 1075 đường D, Phường P, Quận X,

Thành phố Hồ Chí Minh. Mặt khác, theo đơn xin xác nhận thường trú đề ngày 9/15/11/2019 do ông B cung cấp cho Tòa án, nội dung Công an Phường P, Quận X chỉ xác nhận ông B có hộ khẩu thường trú tại 1075 đường D, Phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, không thể hiện việc ông B đang thực tế ở trong căn nhà nói trên, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Hoàng Mạnh B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ở giai đoạn sơ thẩm.

Tuy nhiên, tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, căn cứ kết quả trả lời xác minh ngày 29/5/2020 của Công an Phường P Quận X có cơ sở xác định ông Hoàng Mạnh B có hộ khẩu thường trú tại 1075 đường D, Phường P, Quận X và thực tế cư trú tại địa chỉ trên từ ngày 12/11/2019 đến nay. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đây là tình tiết mới được xác minh, dẫn đến việc giải quyết vụ án tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông B, cần phải đưa ông B vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để ông B được trình bày ý kiến và yêu cầu của mình. Do ông B chưa được triệu tập tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm để trình bày ý kiến và yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích của mình, nên cần phải chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích của đương sự.

[3] Từ những phân tích nêu trên và xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận X xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 bị đơn bà Hoàng Thị Thuý Y.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Thuý Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho bà R 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016019 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận X;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phan Thị Hằng