

Bản án số: 896/2018/DS-PT
Ngày: 03/10/2018
V/v: Đòi nhà cho ở nhờ và 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 Bùi Liên Minh

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Cường
Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Hoa Thiên

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8, 17 tháng 9 và 03 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 601/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về việc: “Tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ và đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 675/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3483/2018/QĐ-PT ngày 07/8/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 6742/2018/QĐ-PT ngày 28/8/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7134/2018/QĐ-PT ngày 17/9/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Ông Đặng Xuân D1, sinh năm 1964

Cư trú: 532 đường P, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc N, sinh năm 1992

Địa chỉ liên hệ: Tầng 1 số 19 đường K, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

(là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 03/01/2018 chứng thực số 00122 quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Quang V - Luật sư Văn phòng Công ty luật TNHH Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Cồ Lê H - Luật sư Văn phòng Công ty luật TNHH Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965

Cư trú: 116/877 đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955

Cư trú: 9/11 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973.

Trú tại: thôn 8, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Giấy ủy quyền ngày 19/9/2008 được phòng Tư pháp quận G, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 1636, quyền số 2TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/9/2008)

3/ Ông Hoàng Hữu D, sinh năm 1955,

4/ Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1968,

5/ Trẻ Hoàng Trần Anh T, sinh năm 2007,

Cùng cư trú tại: 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trẻ T có ông D bà T là giám hộ đương nhiên.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hoàng Hữu D, bà Trần Thị Ngọc T: Ông Cao Phúc T, sinh năm 1976

Cư trú: 114/17 Khu phố 2, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 02/12/2014 được văn phòng công chứng H chứng thực số 023783 cùng ngày).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1955;

2/ Ông Nguyễn Tiến D2, sinh năm 1953.

Cùng cư trú: 5/21B đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K

Trụ sở mới: 86 cư xá N, đường N, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của Công ty TNHH Tư vấn Thương mại K: Ông Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1983

Thường trú: 54/36 đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: 41 đường T, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

(là người đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền không số ngày 23/10/2017 do ông Bùi Trọng H giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/8/2008 và các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Xuân D1 có bà Lưu Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên vào tháng 3/2008, ông Đặng Xuân D1 có mua căn nhà 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Tiến D2 và bà Nguyễn Thị Mỹ H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập ngày 12 và 13/3/2008 tại Phòng công chứng N (số công chứng 8663 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD). Sau khi hoàn tất các thủ tục đăng ký nhà đất, ông Đặng Xuân D1 đã được UBND quận G xác nhận thay đổi về chủ sở hữu sang tên ông D1 vào ngày 21/3/2008 vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8799/2004 do UBND quận G cấp ngày 20/7/2004. Trước khi ký hợp đồng mua bán căn nhà nói trên, phía ông Tiến D2, bà Mỹ H cũng đã thông báo cho ông Xuân D1 biết căn nhà này trước đây có cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B thuê từ 01/01/2007 đến 01/01/2008, thời hạn thuê đã hết và các ông bà trên có xin cho ở thêm một thời gian ngắn, khi nào cần thì cứ đến lấy lại. Ngày 23/7/2008, ông Đặng Xuân D có làm thông báo gởi cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B biết là đến ngày 31/7/2008, ông bà có trách nhiệm trả lại căn nhà trên cho ông, tuy nhiên ông H bà B vẫn cố tình không trả nhà và gây khó dễ cho ông. Vì vậy, ngày 26/8/2008, ông D1 có khởi kiện bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn H với yêu cầu Tòa án xử buộc bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm trả lại căn nhà 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông sử dụng.

Quá trình Tòa án đang giải quyết vụ kiện, qua thông tin từ Tòa án, ông biết được trong căn nhà 33 Đường số 2, Phường 10, quận Gò Vấp hiện có gia đình ông Hoàng Hữu Dung, bà Trần Thị Ngọc Thủy và con trai đang ở. Phía bà Bình và ông Hương xác định sau khi Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm vào tháng 8 năm 2013, thực hiện thỏa thuận tại bản án sơ thẩm này, ông Hương bà Bình đã nhận tiền hỗ trợ 550.000.000 đồng từ người đại diện theo ủy quyền cho ông tại phiên tòa, họ không nhớ rõ là ai và đã giao căn nhà 33 Đường số 2, Phường 10, quận Gò Vấp cho người giao tiền lúc đó.

Trong khi bản thân ông không biết bất kỳ sự việc thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền của ông với ông H bà B, ông không có giao tiền cho ông B bà H để nhận nhà. Việc ông Hoàng Hữu D, bà Trần Thị Ngọc T và con trai đã chiếm hữu sử dụng nhà đất tại số 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông không có căn cứ pháp luật. Ngày 27/10/2016 ông D1 khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Hữu D, bà Trần Thị Ngọc T và con trai phải trả lại nhà đất tại số 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn H có ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/6/2007, ông bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn H đứng nguyên đơn khởi kiện bị đơn là ông Đinh Quang H và bà Vũ Thị Hương L với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa hai bên, đồng thời yêu cầu bà L trả lại số tiền đặt cọc 2.250.000.000 đồng cùng với số tiền nợ là 866.500.000 đồng,

tổng cộng là 3.115.500.000 đồng. Hồ sơ vụ án được thụ lý số 277/2007/TLST-DS ngày 02/7/2007. Ngày 17/01/2013, bà B bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (bà B được miễn tạm nộp án phí). Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/8/2013, nguyên đơn ông H bà B đã rút yêu cầu khởi kiện bị đơn bà L ông H về tranh chấp hợp đồng thuê nhà và tranh chấp hủy hợp đồng mua bán nhà, Tòa án đã đình chỉ giải quyết các yêu cầu này của nguyên đơn bà B, ông H. Bản án dân sự sơ thẩm số 476/2013/DS-ST ngày 26/8/2013 của Tòa án nhân dân quận G tại phần quyết định đã ghi nhận sự thỏa thuận của ông Đặng Xuân D1 với ông H bà B về việc ông Đặng Xuân D1 hỗ trợ cho ông H bà B 550.000.000 đồng, ngược lại ông H bà B có trách nhiệm giao căn nhà số 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Xuân D. Thực hiện thỏa thuận này, ông H bà B đã nhận tiền hỗ trợ 550.000.000 đồng từ người đại diện cho ông Đặng Xuân D, ông H bà B không nhớ rõ là ai và đã giao căn nhà 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho người giao tiền lúc đó. Lúc đó hai bên có lập giấy tờ giao nhận tiền hỗ trợ để giao lại nhà, ông H bà B có giữ một bản giấy tờ giao nhận tiền này nhưng sau đó đã để thất lạc. Ông H bà B không nhớ chính xác nội dung của nó như thế nào và cũng không cung cấp được tài liệu này cho Tòa án. Bản án dân sự sơ thẩm số 476/2013/DS-ST ngày 26/8/2013 bị kháng cáo, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm vụ án hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận G, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung (Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2014/DSPT ngày 21/01/2014). Vụ án được thụ lý lại theo thủ tục sơ thẩm với số thụ lý 108/2014/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2014. Trong quá trình giải quyết lại vụ án, ông H bà B đã xác định tại biên bản hòa giải của Tòa án là nguyên đơn rút lại toàn bộ các yêu cầu khởi kiện nói trên của mình, không còn bất kỳ yêu cầu khởi kiện hay tranh chấp nào khác. Đối với yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ của ông Đặng Xuân D1, ông H bà B xác định là mình đã nhận tiền hỗ trợ từ người của ông D1 và giao nhà cho ông D1 rồi nên không đồng ý với yêu cầu này của ông Đặng Xuân D1. Còn chuyện nội bộ giữa ông Đặng Xuân D1 với những người đã trả tiền cho ông H bà B như thế nào thì do họ giải quyết.

Bị đơn, ông Hoàng Hữu D, bà Trần Thị Ngọc T có ông Cao Phúc T đại diện theo ủy quyền: Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 30/12/2014, ông T đại diện cho ông D, bà T trình bày như sau: “Ông D bà T mua căn nhà này không có giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hai hợp đồng mua bán nhà phía ông D bà T không có ý kiến gì. Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng thì bà B, ông H, ông D1 có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền 550.000.000 đồng và ai là người nhận căn nhà đó phải có trách nhiệm trả lại phần sửa chữa nhà cho ông D bà T”. Từ đó cho đến nay ông D, bà T cũng như ông T vắng mặt không có lý do chính đáng dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập đương sự và giấy triệu tập đương sự và quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập và quyết định hoãn phiên tòa nên không ghi nhận được ý kiến trình bày của ông D, bà T, đơn yêu cầu, cũng như tài liệu chứng cứ của ông D bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Nguyễn Tiến D2 vắng mặt không có lý do chính đáng dù đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ giấy triệu tập đương sự, thông báo hòa giải, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không thu thập được tài liệu chứng cứ và ghi nhận được ý kiến trình bày của bà H, ông D2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K có Đơn xin tham gia vụ án đề ngày 11/3/2016 (có địa chỉ liên lạc ghi trong đơn là số 9/9 đường H, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh) với yêu cầu cá nhân được thụ hưởng tài sản sau khi xét xử trả lại toàn bộ số tiền Công ty K đã thực hiện thi công xây dựng tại nhà 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 358.020.000 đồng thực hiện theo hợp đồng thi công số 441/HĐTC-2013 ngày 15/10/2013 đã ký với ông Hoàng Hữu D, cùng với một số tài liệu chứng cứ kèm theo đơn. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt trực tiếp giấy triệu tập của Tòa án cho nhân viên của Công ty K nhiều lần, tổng đạt niêm yết giấy triệu tập, thông báo hòa giải, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Công ty K vắng mặt không có lý do chính đáng nên không thu thập được tài liệu chứng cứ và ghi nhận được ý kiến trình bày của Công ty K.

Tại bản án sơ thẩm số 675/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 164, khoản 1 Điều 168, Điều 169, Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Khoản 5 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ giữa nguyên đơn ông Đặng Xuân D1 với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B.

2. Chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản của nguyên đơn ông Đặng Xuân D1 với bị đơn ông Hoàng Hữu D, bà Trần Thị Ngọc T và con trai Hoàng Trần Anh T. Buộc ông Hoàng Hữu D, bà Trần Thị Ngọc T và con trai Hoàng Trần Anh T phải trả lại nhà đất tại số 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Xuân D1 do đã chiếm hữu sử dụng không có căn cứ pháp luật.

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

Ngày 27/10/2017 bị đơn là ông Hoàng Hữu D và bà Trần Thị Ngọc T nộp đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 19/10/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hoàng Hữu D, Trần Thị Ngọc T trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đến Tòa án nhân dân quận G để trình bày những vấn đề ban đầu, tuy nhiên sau buổi làm việc này gia đình bị đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền đã chuyển đổi chỗ ở nên không thể tham dự các phiên hòa giải cũng như xét xử của Tòa án. Vì vậy, khi ông D bà T biết được vụ án đã được Tòa án quận G xét xử mới có thể cung cấp các chứng cứ là bản chính là biên nhận tiền ngày 11/9/2013; biên nhận tiền ngày 26/9/2013; biên bản giao nhà đất ngày 11/9/2013 do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B ký nhận, riêng Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Đặng Xuân D1 và ông Hoàng Hữu D do khi đến phòng công chứng chứng thực hợp đồng đã thất lạc nên không thể cung cấp bản chính cho Tòa án cấp phúc thẩm. Tuy nhiên, các chứng cứ này cũng đã thể hiện rõ ông D bà T nhận và quản lý được căn nhà 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thông qua các giao dịch hợp pháp với nguyên đơn Đặng Xuân D1, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn H, đồng thời người được nguyên đơn ủy quyền là ông Trần Văn N có chứng kiến và xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét các chứng cứ của ông D bà T nhưng đã buộc ông bà phải giao nhà cho ông Đặng Xuân D gây thiệt thòi về quyền lợi cho ông D bà T. Chính vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K trình bày: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K đã có đơn yêu cầu được tham gia tố tụng, yêu cầu ông Hoàng Hữu D phải thanh toán tiền sửa chữa nhà, tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã không xem xét yêu cầu của Công ty chúng tôi do đó Công ty cũng đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy án sơ thẩm để xem xét thêm.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn trình bày về yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Theo hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp các văn bản tố tụng cho ông D bà T cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông D bà T, người đại diện theo ủy quyền của ông D bà T cũng đã đến Tòa án trình bày sự việc. Như vậy việc bị đơn nại ra rằng việc bị đơn không nhận, không biết các văn bản tố tụng của Tòa án, không tham gia tố tụng là không có cơ sở chấp nhận. Đối với các chứng cứ mà bị đơn cung cấp cho Tòa án là biên nhận tiền ngày 11/9/2013; biên nhận tiền ngày 26/9/2013; biên bản giao nhà đất ngày

11/9/2013 do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B ký nhận, nhưng không có sự xác nhận của người chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất ở là giao dịch bất hợp pháp không có giá trị pháp lý. Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Đặng Xuân D1 và ông Hoàng Hữu D chỉ là bản photocopy không có cơ quan nào xác nhận nên không có giá trị chứng minh theo khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sau đây viết tắt là BLTTDS). Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty K thì cũng như bị đơn, công ty K không tham gia tố tụng, không đóng tiền tạm ứng án phí, không thực hiện nghĩa vụ chứng minh cung cấp chứng cứ cho Tòa án nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của là đúng quy định. Từ việc bị đơn cố tình không tham gia tố tụng, các chứng cứ mà bị đơn cung cấp cho Tòa án không có giá trị chứng minh việc chiếm hữu tài sản của nguyên đơn là hợp pháp, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty K không thực hiện nghĩa vụ tố tụng. Do đó, bản án sơ thẩm đã tuyên là đúng pháp luật, các lý do kháng cáo của các đương sự không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ rất nhiều lần nhưng đương sự không thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70 BLTTDS, nhất là không cung cấp chứng cứ và thực hiện các nghĩa vụ giao nộp chứng cứ theo quy định tại Điều 96 BLTTDS. Đến giai đoạn phúc thẩm bị đơn không còn quyền giao nộp các chứng cứ này theo Điều 287 BLTTDS. Ngoài những tình tiết khẳng định chứng cứ mà bị đơn cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm không có giá trị chứng minh theo như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử lưu ý lời khai của bị đơn rất mâu thuẫn khi thì cho rằng khi mua nhà của nguyên đơn đôi bên không làm hợp đồng mua bán nhà, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm lại đưa ra hợp đồng mua bán nhà với nguyên đơn nhưng không phải là bản chính do đó, một lần nữa khẳng định chứng cứ mà bị dựa vào để kháng cáo là giả mạo không có giá trị chứng minh. Căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, và giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8799/2004 ngày 20/7/2004 của UBND quận G đã chuyển quyền sở hữu nhà ở, sử dụng đất ở cho nguyên đơn ngày 21/3/2008 nên nguyên đơn có quyền yêu cầu người chiếm hữu bất hợp pháp phải trả lại nhà ở, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật đang có tranh chấp là đòi tài sản là đúng bản chất của vụ việc, trên cơ sở chứng cứ hợp pháp mà nguyên đơn đã cung cấp Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại nhà đất cho nguyên đơn là đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự nằm trong hạn luật định nên hợp lệ. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn có ủy quyền cho ông Cao Phúc T tham gia tố tụng nhưng sau đó thì ông T, ông D và bà T không tham gia tố tụng, không giao nộp chứng cứ là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ chứng minh của các đương sự trong vụ án. Tuy nhiên đến khi kháng cáo, ông D và bà T có cung cấp cho Tòa án các chứng cứ mới là Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Đặng Xuân D1 và ông Hoàng Hữu D; biên nhận tiền ngày 11/9/2013 của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B; biên nhận tiền ngày 26/9/2013 của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B; biên bản giao nhà đất ngày 11/9/2013 của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B. Đây là các chứng cứ mới có khả năng làm thay đổi toàn bộ nội dung vụ án. Đối với nguyên đơn cũng chỉ cung cấp cho Tòa án chứng cứ là bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G, còn bản chính được cấp cho chủ sở hữu dù đã được Hội đồng xét xử yêu cung cấp để đối chiếu nhưng nguyên đơn không cung cấp mà cho rằng bản chính đã bị mất và cũng không cung cấp được phó bản cho Tòa án do đó, không thể khẳng định được nguyên đơn có cầm cố, thế chấp giấy tờ nhà cho người khác hay không. Vụ án có những chứng cứ mới do bị đơn cung cấp, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp chưa có giá trị chứng minh theo khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để bảo đảm chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm theo Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định, đóng tiền tạm ứng án phí đúng hạn, phù hợp khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 276, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/01/2018 xét thấy các tài liệu mà nguyên đơn, bị đơn cung cấp cho Tòa án không phải là bản chính được cấp cho chủ sở hữu hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận nên chưa phải là chứng cứ có giá trị chứng minh (khoản 1 Điều 95 BLTTDS), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K chưa cung cấp hồ sơ pháp nhân của công ty, chính vì vậy Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để các bên cung cấp chứng cứ. Quá 01 tháng các bên không cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Hội đồng xét xử do đó Hội đồng xét xử quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự và ban hành các quyết định yêu cầu nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp tài liệu chứng cứ. Kết quả cung cấp chứng cứ: Nguyên đơn chỉ cung cấp được chứng cứ là bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G. Bị đơn cung cấp được bản chính là biên nhận tiền ngày 11/9/2013; biên nhận tiền ngày 26/9/2013; biên bản giao nhà đất ngày 11/9/2013 do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B ký nhận, riêng Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Đặng Xuân Dũng và ông Hoàng Hữu D bị đơn không cung cấp được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K cung cấp các chứng cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách

nhệm hữu hạn hai thành viên trở lên thay đổi lần thứ tư ngày 07/4/2015 với người đại diện theo pháp luật là bà Trần Hòa B, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên thay đổi lần thứ sáu ngày 08/8/2018 với người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Trọng H. Như vậy tại thời điểm ủy quyền tham gia tố tụng vào tháng 10 năm 2017 (công ty K đăng ký thay đổi lần thứ 5) ông Bùi Trọng H có phải là người đại diện theo pháp luật của Công ty hay không thì chưa được rõ. Do đó lời khai của người đại diện theo ủy quyền của Công ty K tại phiên tòa chỉ có giá trị tham khảo.

Trên cơ sở các chứng cứ đã thu thập được Tòa án ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm theo các Điều 216, 219, 286 và 290 BLTTDS.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do thiếu khách quan gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn.

[3] Xét: Chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp là bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G, mặc dù văn bản này do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận là chứng cứ có giá trị chứng minh về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tuy nhiên bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho nguyên đơn, nguyên đơn vẫn chưa cung cấp cho Tòa án nên Tòa án không thể khẳng định được hiện nay nguyên đơn đang giữ giấy tờ nhà hay đã cần có thể chấp cho người thứ 3 để đưa người này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhằm giải quyết triệt để các tranh chấp có thể có, bảo vệ quyền lợi cho họ, tránh kéo dài việc giải quyết vụ án.

[4] Đối với các chứng cứ mà bị đơn cung cấp cho Tòa án bao gồm biên nhận tiền ngày 11/9/2013; biên nhận tiền ngày 26/9/2013; biên bản giao nhà đất ngày 11/9/2013 của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B là các chứng cứ mới được bị đơn cung cấp cho Tòa án, chưa được xem xét làm rõ tại cấp sơ thẩm, đồng thời bị đơn có cung cấp hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Đặng Xuân D1 và ông Hoàng Hữu D mặc dù đây là bản sao chưa có công chứng, chứng thực hợp pháp tuy nhiên tại hợp đồng này người làm chứng cho hợp đồng mua bán nhà này là ông Trần Văn N có phải là ông Trần Văn N là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Xuân D1 tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/8/2013 hay không, nếu đúng là một người thì cần đưa ông N tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, để làm rõ có hay không việc mua bán nhà giữa đôi bên.

[5] Từ các đoạn [3] và [4] nêu trên có thể thấy tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng như bị đơn cung cấp các tình tiết, chứng cứ mới, các chứng cứ này có khả năng làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án, nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá toàn diện và đầy đủ. Do đó, để bảo đảm chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm theo Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết quyền lợi của mình nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, cũng như tại cấp phúc thẩm Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K không cung cấp các chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp nên tòa án phúc thẩm không có cơ sở xem xét yêu cầu của Công ty. Mặt khác do bản án phúc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm do đó yêu cầu của Công ty sẽ được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi xét xử lại vụ án. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên ông Hoàng Hữu D, bà Trần Thị Ngọc T và Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 293, Khoản 3 Điều 148, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2009 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 675/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án tranh chấp về đòi lại tài sản giữa:

Nguyên đơn: Ông Đặng Xuân D1, sinh năm 1964

Cư trú: 532 đường P, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965

Cư trú: 116/877 đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955

Cư trú: 9/11 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Hoàng Hữu D, sinh năm 1955,

4/ Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1968,

5/ Trẻ Hoàng Trần Anh T, sinh năm 2007,

Cùng cư trú tại: 33 Đường H, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Trẻ T có ông D bà T là giám hộ đương nhiên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1955;

2/ Ông Nguyễn Tiến D2, sinh năm 1953.

Cùng cư trú: 5/21B đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K

Trụ sở: 86 Cư xá N, đường N, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Gò Vấp để thụ lý, giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí sẽ được giải quyết khi xét xử lại vụ án.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Hoàng Hữu D, bà Trần Thị Ngọc T 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông, bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2017/0027790 ngày 31/10/2017 của Chi cục Thi hành án quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho công ty TNHH Tư vấn Đầu tư K 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà Công ty đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2017/0027731 ngày 23/10/2017 của Chi cục Thi hành án quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THA DS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Bùi Liên Minh