

**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**

Bản án số: 595/2019/DS-PT

Ngày: 21-11-2019

V/v đòi lại nhà cho ở nhờ và tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Hoàng Thanh D

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở; Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 về đòi lại nhà cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Do bản án số: 19/2018/DS-ST ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 970/2019/QĐXXPT ngày 23 tháng 5 năm 2019, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh Huỳnh Minh S, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: đường H, khóm 1, phường 3, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị H, luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Chị Huỳnh Thị Cẩm H, sinh năm 1964 (có mặt);

2. Anh Huỳnh Minh T, sinh năm 1970 (vắng mặt);

3. Anh Huỳnh Thanh S, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: đường H, khóm 1, phường 3, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của anh Huỳnh Thanh S: Chị Huỳnh Thị Cẩm H, sinh năm 1964; địa chỉ đường H, khóm 1, phường 3, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/02/2017) (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Huỳnh Thị Bạch T, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B, xã B1, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: B V V 4 G 8783 H, Danmark.

3. Anh Huỳnh Thế H, sinh năm 1995 (vắng mặt)

4. Anh Huỳnh Tấn Ph, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, khóm 1, phường 3, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của anh Huỳnh Thế H và anh Huỳnh Tấn Ph:
Anh Huỳnh Minh S, sinh năm 1974; địa chỉ đường H, khóm 1, phường 3, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh (Theo các văn bản ủy quyền ngày 13/12/2016 và ngày 14/12/2016) (có mặt).

5. Anh Huỳnh Anh D, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: đường H, khóm 1, phường 3, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh.

6. Anh Huỳnh Minh C, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 10, phường 9, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh.

7. Anh Huỳnh Minh V, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 10, phường 9, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh.

8. Chị Thạch Thị S, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã L, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh.

9. Cụ Phương Thị B, sinh năm 1937 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ B gồm có: Chị Huỳnh Thị Cẩm H, anh Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Minh V, bà Huỳnh Thị Bạch T, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Anh D, ông Huỳnh Minh T1.

10. Anh Huỳnh Huệ M, sinh năm 1984 (vắng mặt)

11. Anh Huỳnh Huệ T2, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Đ, khóm 5, phường 6, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh.

Người kháng cáo: anh Huỳnh Minh S, chị Thạch Thị S. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguồn gốc căn nhà tranh chấp có diện tích đất 32m², thửa số 47, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm 1, phường 3, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh, là của cha mẹ chị tên cụ Huỳnh Văn Q (Chết năm 1995) và cụ Phương Thị B (Chết ngày 30/4/2012) tạo lập. Vào năm 1997, cụ Phương Thị B (Mẹ ruột của anh) chuyển nhượng cho anh với giá 50 chỉ vàng 24kara. Do lúc đó, các anh chị em của anh còn ở trong căn nhà này nên cụ B cùng các anh chị em thỏa thuận với anh, để cho các anh chị em tiếp tục ở trong thời hạn 01 năm nhằm có điều kiện để tìm chỗ ở khác. Đến năm 2006, vợ chồng anh tiến hành xây dựng lại toàn bộ căn nhà bằng bê tông cốt thép, vách tường, mái lợp tole, gác lững, nền lát gạch men; các anh em lần lượt có chỗ ở khác, chỉ còn lại ba người là anh Huỳnh Minh T, chị Huỳnh Thị Cẩm H và con của chị H tên Huỳnh Thanh S không chịu di dời tài sản để giao trả nhà và đất cho anh. Nay, anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị H, anh T1 và anh Sang có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi căn nhà để giao trả căn nhà và đất cho vợ chồng anh sử dụng.

Bị đơn, chị Huỳnh Thị Cẩm H, anh Huỳnh Minh T trình bày: Do lúc đó, mẹ của chị đã lớn tuổi, không rành chữ, không đọc nội dung nên đã ký tên, các chị em của chị cũng ký tên; chỉ có hai người anh tên Huỳnh Minh Tr, Huỳnh Minh T1 định cư ở Đan Mạch phản đối, không ký tên. Sau khi các anh của chị phản đối thì mẹ của chị (Cụ B) với anh S không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất nữa, mà để căn nhà lại cho các chị, em của chị ở. Đến năm 2006, ông T gửi tiền về cho ông Tr đứng ra xây dựng lại căn nhà để cho mẹ của chị và các chị em cùng ở. Do đó, chị và các anh, em trong gia đình không đồng ý giao trả căn nhà và diện tích đất theo yêu cầu của anh S.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ B gồm có: Chị Huỳnh Thị Cẩm H, anh Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Minh V, bà Huỳnh Thị Bạch T, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Anh D, ông Huỳnh Minh T1 trình bày: Vào khoảng năm 1997, cụ B có mượn tiền và vàng của vợ chồng anh S, nhưng không trả được, nên ngày 03/9/1997, cụ nói với anh S là cụ cầm cố căn nhà và đất cho anh S bằng 50 chỉ vàng 24kara, khi nào cụ có vàng thì chuộc lại. Lúc đó, anh S kêu cụ làm giấy tờ để anh S đi vay tiền của Ngân hàng; nghe anh S nói như vậy, cụ đồng ý và ký tên vào tờ giấy đó. Đến thời gian sau này, cụ mới biết tờ giấy đó là tờ sang nhượng nhà và đất. Cho nên, cụ B yêu cầu Tòa án giải quyết hủy tờ sang nhượng đề ngày 03/9/1997, xác lập giữa cụ B với anh S và chị S; cụ B đồng ý giao trả cho vợ chồng anh S, chị S bằng 50 chỉ vàng 24kara. Còn căn nhà để lại cho cụ B cùng với chị H, anh T1 và anh Sang ở để thờ cúng ông bà.

Chị Thạch Thị S (vợ anh S) trình bày: Chị thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của anh S, yêu cầu chị H, anh T1 và Sang có nghĩa vụ di dời tài sản đi nơi khác để trác căn nhà và diện tích đất cho vợ chồng chị sử dụng.

Anh Huỳnh Thế H và anh Huỳnh Tấn Ph ủy quyền cho anh S làm đại diện tham gia tố tụng nên không có ý kiến gì khác so với ý kiến của anh S.

Anh Huỳnh Huệ M và anh Huỳnh Huệ T2: không có yêu cầu gì đối với tài sản tranh chấp. Ông Huỳnh Minh T1, đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành ủy thác tư pháp đến lần thứ hai, nhưng ông T1 không có ý kiến phúc đáp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 11/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 233 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 1, điểm a, b khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 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;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà cho ở nhờ của anh Huỳnh Minh S.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của cụ Phương Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa cụ Phương Thị B với anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S vô hiệu.

Hủy Tờ sang nhượng ngày 03/9/1997 xác lập giữa người mua nhà là chị Thạch Thị S và anh Huỳnh Minh S với chủ hộ là cụ Phương Thị B, cùng anh em trong gia đình đồng ý ký tên gồm bà Huỳnh Thị Bạch T, anh Huỳnh Minh V, chị Huỳnh Thị Cẩm H, anh Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Anh D; được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 3 ký xác nhận cùng ngày 03/9/1997.

Buộc anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S có nghĩa vụ hoàn trả diện tích đất 32m², thửa số 47, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm 1, phường 3, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh cho cụ Phương Thị B. Do cụ Phương Thị B và cụ Huỳnh Văn Q đều đã chết nên giao cho chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản.

Buộc chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S bằng 50 chỉ vàng 24kara, loại vàng 9999 mà cụ B đã nhận của anh S và chị S (Trương đương số tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm bằng 171.100.000 đồng).

Buộc chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S bằng 231.920.000 đồng (Hai trăm ba mươi một triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).

Tổng cộng hai khoản tiền chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản có nghĩa vụ thanh toán cho anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S bằng 403.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ ba triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với diện tích đất hẻm công cộng 11,6m², việc công nhận cho ai sử dụng và người được công nhận quyền sử dụng đất 11,6m² phải nộp tiền sử dụng đất cụ thể bằng bao nhiêu thì do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/9/2018, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thạch Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh S, chị S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, vì nguyên đơn đã mua nhà và người bán là cụ Phương Thị B nhận tiền đầy đủ; tiền mua nhà là do cha mẹ vợ cho từ tiền bán đất ruộng; vợ chồng nguyên đơn không có chỗ ở nào khác, cần lấy lại nhà để ở và kinh doanh.

Vị luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, bản án sơ thẩm đã không xem xét các chứng cứ như anh S là người xây nhà, do đó bị

chính quyền xử phạt vi phạm hành chính 2 lần, anh cũng là người xin cấp đồng hồ điện, đóng góp chi phí lát gạch vỉa hè; có hộ khẩu, hành nghề hớt tóc tại căn nhà đang tranh chấp từ trước đến nay; việc mua bán nhà giữa anh S với cụ B là tự nguyện, chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực là do pháp luật về mua bán bất động sản chưa hoàn chỉnh...từ đó công nhận Tờ sang nhượng nhà không bị vô hiệu, giao nhà cho anh S. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà H là người đại diện quản lý tài sản, trong khi di sản thừa kế chưa chia là vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự; tuyên xử giao tài sản cho bà H quản lý, sử dụng là vi phạm quyền, lợi ích hợp pháp của anh S, chị S.

Bị đơn là chị Huỳnh Thị Cẩm H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ B gồm có: Chị Huỳnh Thị Cẩm H, anh Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Minh V, bà Huỳnh Thị Bạch T, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Anh D, ông Huỳnh Minh T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của vị luật sư. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy căn nhà và diện tích đất tranh chấp là tài sản của vợ chồng cụ Q và cụ B tạo lập được. Năm 1995, cụ Q chết, đến năm 1997, cụ B lập Tờ sang nhượng toàn bộ căn nhà và diện tích đất cho anh S và chị S mà không được sự đồng ý của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Q như ông Tr và ông T, là làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của những người này và không đúng với quy định tại Điều 233 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tại thời điểm cụ B lập Tờ sang nhượng nhà và đất cho anh S và chị S, thì cụ B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; anh S và chị S không chứng minh được sau khi nhận chuyển nhượng thì anh S và chị S đã xây dựng lại căn nhà. Ngược lại, chị H chứng minh được nguồn tiền xây dựng lại căn nhà là do ông T gửi từ nước ngoài về; chị H xuất trình được hóa đơn mua vật tư xây dựng. Hiện nay, anh S và chị S cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Cho nên, việc chuyển nhượng nhà và đất giữa cụ B với anh S và chị S bị vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Minh S về việc đòi lại nhà. Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Phương Thị B, ghi nhận sự tự nguyện của chị H về việc hoàn trả vàng chuyển nhượng nhà và đất cho anh S và chị S bằng 50 chỉ vàng 24kara, đồng thời, buộc mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại chênh lệch giá giữa giá trị hợp đồng với giá trị đất trên thị trường tại thời điểm hiện nay, tương ứng với mức độ lỗi 50%. Buộc các đương sự phải chịu án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của luật sư, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Minh S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Thạch Thị S trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, Hội đồng xét xử nhận thấy trong hồ sơ đã có lời khai của những người này, nên việc họ vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Vì vậy, căn cứ Điều 227 của Luật tố tụng dân sự 2015 để tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của anh S, chị S:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Tờ sang nhượng nhà đất ngày 03/9/1997:

Tại Tờ sang nhượng ngày 03/9/1997 do anh S cung cấp thể hiện: Cụ B sang nhượng căn nhà vách lá, mái lợp lá, nền lát gạch tàu gắn liền với diện tích đất 32m² cho anh S và chị S bằng 50 chỉ vàng 24kara; cụ B cùng với các con gồm bà T, anh V, chị H, anh T1, anh C và anh D cùng ký tên và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 3 ký xác nhận cùng ngày 03/9/1997 (BL 554). Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì cụ B chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, nên việc chuyển nhượng nhà và đất giữa cụ B với anh S và chị S đã vi phạm khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993.

Căn nhà này là tài sản chung của vợ chồng cụ Huỳnh Văn Q và cụ Phương Thị B; cụ Q chết năm 1995 (chết trước thời điểm cụ B lập tờ sang nhượng nhà và đất cho anh S và chị S). Trước khi chết, cụ Q không lập di chúc để lại tài sản cho cụ B hoặc cho người con nào khác của cụ được hưởng, nên ½ (một phần hai) căn nhà và diện tích đất trong khối tài sản chung của cụ Q và cụ B đã trở thành di sản thừa kế theo pháp luật; những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Q, có ông Huỳnh Minh Tr và ông Huỳnh Minh T1 không ký tên đồng ý cho cụ B chuyển nhượng căn nhà và diện tích đất 32m² cho anh S và chị S. Do đó, việc cụ B định đoạt luôn cả ½ (một phần hai) tài sản là di sản thừa kế của cụ Q chết để lại, chưa chia, để chuyển nhượng cho anh S và chị S là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 233 của Bộ luật Dân sự năm 1995 về sở hữu chung của vợ chồng.

Mặt khác, sau khi lập Tờ sang nhượng ngày 03/9/1997 thì cụ B với anh S và chị S không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; cho đến nay anh S và chị S cũng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013.

Trong suốt quá trình tố tụng, anh S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ ngoài các biên bản phạt vi phạm hành chính, đăng ký lắp đặt đồng hồ điện, hộ khẩu nhưng phía nguyên đơn cho rằng gia đình có giao cho anh S đi làm thay cho anh Trí, vì vậy không có đủ cơ sở để chứng minh anh S và chị S đã xây

dựng lại căn nhà kiên cố như hiện nay. Trong khi đó, chị H cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T chuyển tiền từ nước ngoài (Đan Mạch) cho chị H vào các năm 2006, 2007 (BL 441, 442, 443, 444, 445); đồng thời, chị H cung cấp phiếu mua gỗ xây dựng, tủ bàn ghế, trang trí nội thất của doanh nghiệp tư nhân Thanh Thế (BL 593, 594). Vì vậy, anh S khởi kiện yêu cầu chị H, anh T1 và anh Sang trả lại nhà, là không có căn cứ.

Từ những căn cứ trên, Tòa áp dụng sơ thẩm cho rằng Tờ sang nhượng nhà đất ngày 03/9/1997 giữa người mua nhà là chị Thạch Thị S và anh Huỳnh Minh S với chủ hộ là cụ Phương Thị B, cùng anh em trong gia đình đồng ý ký tên gồm bà Huỳnh Thị Bạch T, anh Huỳnh Minh V, chị Huỳnh Thị Cẩm H, anh Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Anh D, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 3 ký xác nhận cùng ngày 03/9/1997 bị vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật. Từ đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S, chị S; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của cụ Phương Thị B về việc hủy Tờ sang nhượng ngày 03/9/1997 và buộc cụ Phương Thị B có nghĩa vụ hoàn trả cho anh S và chị S số vàng đã nhận bằng 50 chỉ vàng 24kara, loại vàng 9999; đồng thời, tính lỗi và bồi thường thiệt hại theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét việc giải quyết hậu quả của Tờ sang nhượng bị vô hiệu:

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong trường hợp cụ thể này, thì giữa cụ B với anh S và chị S đều có lỗi ngang nhau nên buộc cụ B phải chịu 50% (Năm mươi phần trăm) khoản thiệt hại, buộc anh S và chị S phải chịu 50% (Năm mươi phần trăm) khoản thiệt hại. Tại phiên tòa, anh S và chị H đều xác định giá vàng tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng đất bằng 400.000 đồng/chỉ (Bốn trăm nghìn đồng một chỉ) nên giá trị của hợp đồng bằng 20.000.000 đồng (400.000 đồng/chỉ x 50 chỉ = 20.000.000 đồng). Theo biên bản định giá ngày 21/3/2018, giá trị đất trên thị trường bằng 15.120.000 đồng/m² (Mười lăm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng một mét vuông); diện tích đất chuyển nhượng ghi trong tờ sang nhượng ngày 03/9/1997 là 32m², nên giá trị diện tích đất tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm bằng 483.840.000 đồng (32m² x 15.120.000 đồng/m² = 483.840.000 đồng). Vậy, giá trị đất chênh lệch theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm so với giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng bằng 463.840.000 đồng (483.840.000 đồng - 20.000.000 đồng = 463.840.000 đồng).

Như vậy, khoản thiệt hại tương ứng với tỷ lệ lỗi 50% cụ B phải chịu bằng 231.920.000 đồng (463.840.000 đồng x 50% = 231.920.000 đồng). Khoản thiệt hại tương ứng với tỷ lệ lỗi 50% anh S và chị S phải chịu bằng 231.920.000 đồng (463.840.000 đồng x 50% = 231.920.000 đồng). Do cụ B đã chết, chị H là người đại diện quản lý tài sản nên chị H là người đại diện thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho anh S và chị S bằng 231.920.000 đồng (Hai trăm ba mươi một triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).

Tổng cộng hai khoản tiền giá trị hợp đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị H có nghĩa vụ thanh toán cho anh S và chị S bằng 403.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ ba triệu đồng) là có cơ sở.

[2.3] Theo báo cáo số 141/BC-UBND ngày 05/7/2017 của Ủy ban nhân dân phường 3, thành phố Tr, thì có khoản 11,6m² theo tư liệu đo đạc năm 1991

là đất hẻm công cộng (BL 919). Theo Công văn số 2504/UBND-NC, ngày 22/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Tr, thì việc các đương sự sử dụng diện tích đất hẻm công cộng 11,6m², không vi phạm quy hoạch, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất được phép tồn tại, diện tích đất trên đủ điều kiện để xem xét công nhận quyền sử dụng đất, có thu tiền theo quy định (BL 928). Cho nên, việc công nhận diện tích đất hẻm công cộng 11,6m² cho ai sử dụng và người được công nhận quyền sử dụng đất 11,6m² phải nộp tiền sử dụng đất cụ thể bằng bao nhiêu thì do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.4] Theo như phân nhận định trên, do Tờ sang nhượng ngày 03/9/1997 giữa cụ B với anh S và chị S vô hiệu, buộc anh S và chị S giao trả đất cho cụ B, nhưng cụ B và cụ Q đều đã chết nên tài sản này là di sản thừa kế theo pháp luật do cụ Q và cụ B để lại. Ý kiến của luật sư cho rằng cụ Phương Thị B và cụ Huỳnh Văn Q (Chồng cụ B) đều đã chết, tài sản này đã trở thành di sản thừa kế theo pháp luật. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm tự ý chỉ định chị Huỳnh Thị Cẩm H là người quản lý tài sản là vi phạm pháp luật dân sự về thừa kế.

Về trường hợp này, Hội đồng xét xử cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giao cho chị H là người đại diện quản lý tài sản, chứ không phải giao quyền sở hữu, định đoạt di sản thừa kế nói trên cho chị H, không làm mất đi quyền hưởng di sản thừa kế của cụ Q, cụ B để lại. Anh Huỳnh Minh S là con ruột của các cụ Q, cụ B nên có quyền hưởng di sản thừa kế, nếu anh S thấy quyền lợi của mình bị xâm hại thì có quyền khởi kiện đòi chia thừa kế theo quy định.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của luật sư bào chữa cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thạch Thị S, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên buộc anh Huỳnh Minh S, chị Thạch Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Nghị quyết số 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;

- Bác kháng cáo của bị đơn anh Huỳnh Minh S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thạch Thị S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà cho ở nhờ của anh Huỳnh Minh S. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của cụ Phương Thị B.

Tuyên bố Tờ sang nhượng ngày 03/9/1997 nhà ở và đất giữa cụ Phương Thị B với anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S vô hiệu. Huy Tờ sang nhượng ngày 03/9/1997 xác lập giữa người mua nhà là chị Thạch Thị S và anh Huỳnh Minh S với chủ hộ là cụ Phương Thị B, cùng anh em trong gia đình đồng ý ký tên gồm bà Huỳnh Thị Bạch T, anh Huỳnh Minh V, chị Huỳnh Thị Cẩm H, anh Huỳnh Minh T, anh Huỳnh Minh C, anh Huỳnh Anh D; được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 3 ký xác nhận cùng ngày 03/9/1997.

Buộc anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S có nghĩa vụ hoàn trả diện tích đất 32m², thửa số 47, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm 1, phường 3, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh cho cụ Phương Thị B. Do cụ Phương Thị B và cụ Huỳnh Văn Q đều đã chết nên giao cho chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản.

Buộc chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S bằng 50 chỉ vàng 24kara, loại vàng 9999 mà cụ B đã nhận của anh S và chị S (Tương đương số tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm bằng 171.100.000 đồng).

Buộc chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S bằng 231.920.000 đồng (Hai trăm ba mươi một triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).

Tổng cộng hai khoản tiền chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản có nghĩa vụ thanh toán cho anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S bằng 403.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ ba triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Đối với diện tích đất hẻm công cộng 11,6m², việc công nhận cho ai sử dụng và người được công nhận quyền sử dụng đất 11,6m² phải nộp tiền sử dụng đất cụ thể bằng bao nhiêu thì do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

3/ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S phải chịu bằng 870.500 đồng (Tám trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng). Buộc chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản phải chịu bằng 870.500 đồng (Tám trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng) để hoàn trả cho anh Huỳnh Minh S. Anh Huỳnh Minh S đến Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh nhận lại tiền nộp tạm ứng còn thừa bằng 1.259.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi chín nghìn đồng).

4/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Huỳnh Minh S phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi lại nhà cho ở nhà không được Tòa án chấp nhận bằng 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng). Buộc anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 11.596.000 đồng (Mười một triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng), nhưng

được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm anh S đã nộp bằng 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), theo biên lai số 007391 ngày 11/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tr. Án phí dân sự sơ thẩm anh Huỳnh Minh S và chị Thạch Thị S phải nộp tiếp bằng 11.796.000 đồng (Mười một triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Buộc chị Huỳnh Thị Cẩm H là người đại diện quản lý tài sản phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 20.120.000 đồng (Hai mươi triệu một trăm hai mươi nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí cụ Phương Thị B đã nộp bằng 4.650.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0004858 ngày 30/3/2012 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh. Án phí dân sự sơ thẩm chị Huỳnh Thị Cẩm H phải nộp tiếp bằng 15.470.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Huỳnh Minh S, chị Thạch Thị S mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu số 0018198, 0018199 cùng ngày 14/9/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự (15);
- Lưu: HS(2), VP(6) 27b (LTTT).

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

Nguyễn Đắc Minh