

Bản án số: 344/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; đòi tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng 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 Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán:

Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 942/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; đòi tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 564/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thái Văn Q, sinh năm 1983 (có mặt);

Nơi cư trú: Số A đường L, khóm N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Thái Văn Q: Bà Trần Thị H, sinh năm 1965 (có mặt);

Nơi cư trú: Số A đường L, khóm N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973 (có mặt);

2. Bà Trịnh Anh T, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

1. Cụ Nguyễn Thị A, sinh năm 1934 (chết ngày 02/10/2019),

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị A gồm:

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1967 (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1975 (có mặt);

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số E, tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang;

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số C khóm A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số A khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1965 (có mặt);

Nơi cư trú: Số C khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 (có mặt);

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1967 (vắng mặt);

5. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1975 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

6. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số E, tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

7. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số C, tổ C, khóm A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số A khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

9. Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1965 (vắng mặt);

10. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng cư trú; Số C, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

11. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang

Trụ sở: Số 99 đường Nguyễn Thái Học nối dài, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

12. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

13. Anh Trần Ngọc Phúc H6, sinh năm 1975 (vắng mặt);

14. Cháu Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 2001 (vắng mặt);

15. Cháu Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 2016.

Cùng cư trú: Số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Ngọc T4, bà Đỗ Thị H7.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/3/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Thái Văn Q trình bày:

Năm 2013, ông và vợ chồng ông D, bà T có thỏa thuận sang nhượng căn nhà và diện tích đất số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, (căn nhà và đất số 56/10) với giá là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu). Hai bên đã làm thủ tục sang tên chuyển quyền và hiện ông đã được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04487 ngày 14/11/2013, diện tích 33,9m², thửa số 63, tờ bản đồ số 11 do ông Thái Văn Q đứng tên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04487). Sau khi chuyển nhượng thì ông Q cho ông D bà T thuê lại với giá 3.000.000 đồng/tháng, nhưng ông D bà T chỉ trả tiền thuê nhà được một tháng rồi không trả nữa. Ông Q có đến nhà yêu cầu ông D, bà T giao trả nhà, nhưng ông D bà T né tránh, giao nhà lại cho cụ Nguyễn Thị A (là mẹ ông D) ở. Ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T cùng cụ Nguyễn Thị A có trách nhiệm liên đới phải di dời đồ đạc ra khỏi nhà để giao trả tài sản là nhà và đất.

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/10/2013 giữa ông Thái Văn Q và ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T.

- Yêu cầu buộc cụ Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H2, Ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H5 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại (tiền thuê nhà) số tiền 3.000.000 đồng/tháng, thời gian tính từ ngày 11/01/2014 cho đến khi kết thúc vụ việc.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà bà Trịnh Anh T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị A:

+ Bà Nguyễn Thị H4 do ông Đỗ Văn Đ đại diện (có lời khai trong hồ sơ) trình bày: Sau khi biết được việc D bán nhà và đất cho Q thì chính ông Đ cùng với ông H6 (chồng bà L) gặp bà H và Q xin chuộc lại căn nhà, nhưng bà H yêu cầu phải trả bằng 180.000.000 đồng. Nhưng sau khi hai ông, bà về bàn bạc với gia đình thì các anh em không đồng ý. Nay bà H4 không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì nhà là nơi thờ cúng ông bà, việc mua bán là do D, nên giữa ông Q với D sẽ tự giải quyết.

+ Ông Nguyễn Văn H5 trình bày: Việc Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D bà T như thế nào ông không được biết. Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị H8 (là mợ dâu của bà O, bà O là vợ của ông), năm 1990 bán cho cha là cụ C và mẹ là cụ A, đến năm 1995 mới làm giấy tay diện tích ngang 6 mét, dài 8 mét. Ông H5 thừa nhận khi đoàn đo đạc đến đo đất thì ông có chứng kiến và ký tên vào Biên bản xác định ranh giới – mốc giới ngày 11/10/2012. Đối với căn nhà, do D xây cất vào năm 2011 nhưng quá trình sử dụng đã có nhiều lần sửa chữa. Theo yêu cầu của D, ông H5 cùng bà O (là vợ) có làm giấy thỏa thuận cho ông D bà T được sử dụng phần vách tường từ trước ra sau của nhà ông D bà T phạm qua đất của ông H5 và bà O diện tích $0,2m \times 8 = 1,6m^2$.

+ Bà Nguyễn Thị L1: Do căn nhà của cha mẹ làm phủ thờ nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ông Nguyễn Văn H3: Thống nhất theo ý kiến của ông Đ là người đại diện cho bà H4 và ý kiến của ông H5. Ông H3 cho biết, hiện căn nhà đang tranh chấp có ông, bà T1, cùng cháu T2 và cháu N1 là những người đang sinh sống. Tuy hộ khẩu gia đình rất đông, nhưng những người này đã có gia đình riêng hoặc đi làm ăn xa, không có công sức đóng góp gì trong căn nhà này và cũng không còn ở trong căn nhà này.

+ Bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị N vắng mặt, cũng không có ý kiến.

- Ủy ban nhân dân thành phố L vắng mặt nhưng tại Văn bản số 5117/UBND-NC ngày 29/11/2017 thể hiện: Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Thái Văn Q là đảm bảo về trình tự, thủ tục quy định tại Điều 64 Quyết định số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh A, quy định về đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Các ông, bà: L, H1, H2, N, O, T1, H6, cháu T2, cháu N1, vắng mặt và không gửi ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Thái Văn Q về việc:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/10/2013 giữa ông Thái Văn Q với ông Nguyễn Văn D và bà Trịnh Anh T.

- Yêu cầu buộc cụ Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H5 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại (tiền thuê nhà) số tiền 3.000.000 đồng/tháng, thời gian tính từ ngày 11/01/2014 cho đến khi kết thúc vụ việc.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Thái Văn Q về việc:

Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị A (gồm ông/bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn H5, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn D và Nguyễn Văn H3); ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Ngọc Phúc H6, cháu Nguyễn Thị Cẩm T2, cháu Nguyễn Thị Ngọc T3 có trách nhiệm phải di dời đồ đạc ra khỏi nhà để giao trả tài sản là nhà và đất số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Tại các điểm 19-20-22-44-35-40; và các điểm 42-19-40-41 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên lập ngày 27/5/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP143039, số vào sổ CH 04487 ngày 14/11/2013, diện tích 33,9m², thửa đất số 63, tờ bản đồ số 11, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho Thái Văn Q.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L2 lập ngày 27/5/2020 được đính kèm theo bản án).

Cho thời gian lưu cư là 06 tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cụ Nguyễn Thị A (gồm ông/bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn H5, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn D và Nguyễn Văn H3) về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất số BM 497706, số vào sổ CH03986, ngày 17/12/2012; diện tích 33,9m² thửa đất số 63, tờ bản đồ số 11, tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Nguyễn Văn D và bà Trịnh Anh T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số BP143039, số vào sổ CH 04487 ngày 14/11/2013, diện tích 33,9m², thửa đất số 63, tờ bản đồ số 11 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho Thái Văn Q.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/3/2013 giữa ông Thái Văn Q với ông Nguyễn Văn D và bà Trịnh Anh T.

- Công nhận căn nhà và đất số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Thị A và hàng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C.

4. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trịnh Anh T có trách nhiệm hoàn $\frac{1}{2}$ giá trị bằng tiền quyền sử dụng diện tích 33,9m² thành tiền là 12.204.000 đồng cho các ông, bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn H5, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị N và Nguyễn Văn H3.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/5/2024 người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị A gồm các ông, bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị N và Nguyễn Văn H5 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có kháng cáo (do ông Nguyễn Văn H3 là đại diện trình bày) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Nguyên đơn ông Thái Văn Q (có bà Trần Thị H là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Ông Nguyễn Văn H5 đại diện cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị A có kháng cáo trình bày: Việc ông D và bà T chuyển nhượng căn nhà và đất số 56/10 khóm Đ không có sự đồng ý hay ủy quyền của các anh chị em trong gia đình. Căn nhà và đất là di sản thừa kế do cha mẹ để lại, hiện là nơi thờ cúng tổ tiên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có kháng cáo.

Nguyên đơn ông Thái Văn Q cùng người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị H, trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày như nội dung bản án sơ thẩm đã nêu, đồng ý với nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cụ Nguyễn Thị A, gồm các ông, bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị N và Nguyễn Văn H5 là có căn cứ chấp nhận, vì: ông Nguyễn Văn D kê khai phân di sản của cụ Nguyễn Văn C để lại khi chưa có ý kiến của cụ Nguyễn Thị A và các đồng thừa kế là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền

và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế. Việc ông D được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 33,9m² thửa đất số 63, tờ bản đồ số 11, tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang là không đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ. Theo đó, việc chuyển nhượng đất giữa ông D, bà T với ông Q là vô hiệu. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cụ Nguyễn Thị A là không đúng. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ, toàn diện, khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cụ Nguyễn Thị A, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị A gồm các ông, bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị N và Nguyễn Văn H5 làm trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo nguyên đơn ông Thái Văn Q trình bày: Năm 2013 ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T có thỏa thuận sang nhượng căn nhà và diện tích đất số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04487 ngày 14/11/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Q cho ông D, bà T thuê lại căn nhà trên, nhưng bị đơn chỉ trả tiền thuê 01 tháng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T cùng cụ Nguyễn Thị A có trách nhiệm liên đới phải di dời đồ đạc ra khỏi nhà để giao trả tài sản là nhà và đất.

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký ngày 11/10/2013 giữa ông Thái Văn Q và ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Anh T.

- Yêu cầu buộc cụ Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H5 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại

(tiền thuê nhà) số tiền 3.000.000 đồng/tháng, thời gian tính từ ngày 11/01/2014 cho đến khi kết thúc vụ việc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông D, bà T, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ A và những người đang sinh sống tại nhà số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang di dời đồ đạc và trả lại nhà, đất trên cho nguyên đơn; rút yêu cầu đối với 02 yêu cầu khởi kiện còn lại.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông D, bà T vắng mặt và không có ý kiến trình bày. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ A trình bày nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn C và cụ Nguyễn Thị A, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông D và T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Q; tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T với ông Q; công nhận căn nhà và đất số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang thuộc quyền sở hữu của kế thừa quyền nghĩa vụ của cụ A và đồng thừa kế của cụ C.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[5.1] Theo lời trình bày của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ A thì nguồn gốc nhà, đất tại số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang là của vợ chồng cụ C, cụ A (cũng là cha mẹ của bị đơn). Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/10/2012 ông Nguyễn Văn D kê khai nguồn gốc đất “của cha mẹ sử dụng năm 1975 cho lại năm 1990 sử dụng đến nay” (BL 20). Tuy nhiên, trong phần xác nhận của Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L, tỉnh An Giang xác nhận nguồn gốc đất: “của bà Nguyễn Thị H8 sử dụng từ năm 1975 bán lại cho ông Nguyễn Văn D từ năm 1990 đến nay”. Tại các biên bản làm việc với người làm chứng Nguyễn Thị H8, cán bộ địa chính phường và đại diện Ủy ban nhân dân phường M xác định bà H8 bán đất cho cụ A, cụ C trước năm 1975.

Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và các tài liệu, chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định nhà, đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ C, cụ A (cha mẹ của ông D). Theo nội dung đăng ký kê khai, ông D nêu nguồn gốc đất được cha mẹ tặng cho từ năm 1990, nhưng hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc tặng cho. Trong khi đó, những người thừa kế khác của cụ C, cụ A cho rằng nhà, đất trên dùng vào việc thờ cúng. Do vậy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ cơ sở để ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào năm 2012, mà nhận định việc cấp giấy chứng nhận đã được thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục để xác định giấy chứng nhận đã cấp cho ông D đúng quy định pháp luật là chưa đủ căn cứ.

[5.2] Cụ C chết năm 2007, không để lại di chúc. Cụ Anh chết năm 2019. Bản án sơ thẩm nhận định, sau khi cụ C chết, cụ A cùng với vợ chồng ông D, bà T tiếp tục sử dụng nhà, đất cho đến khi mất vào năm 2019. Từ đó, xác định cụ A

đã tặng cho ông D phần nhà, đất thuộc quyền sở hữu của cụ A và chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của cụ C là không có căn cứ và giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự. Vì hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện cụ A có tặng cho nhà, đất cho ông D và không có yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ C.

[5.3] Do chưa đủ cơ sở xác định ông D có quyền sở hữu đối với nhà, đất nêu trên nên không thể xem xét hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Q với vợ chồng ông D, bà T bởi: Trong trường hợp không chứng minh được có việc tặng, cho nhà đất cho ông D, thì cần phải xem xét việc ông Q có ngay tình khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, vì ngoài ông D, bà T thì những người thừa kế khác của cụ C, cụ A cũng sinh sống tại nhà, đất này.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ khi giải quyết vụ án. Việc xem xét giải quyết tại cấp phúc thẩm sẽ gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp luật của đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đương sự; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[7] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị A gồm các ông, bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị N và Nguyễn Văn H5

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị L1 không phải chịu.

Các ông, bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị N và Nguyễn Văn H5 không phải chịu; hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000321, 0000322, 0000323, 0000324 cùng ngày 05/6/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- NĐ (1);
- BD (2);
- NLQ (15);
- Lưu (10) 33b (Án BDA).

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

Hà Huy Cầu