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: 147/2023/DS-PT
Ngày 27 – 3 – 2023
V/v "Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà"

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 Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Huỳnh Thanh Duyên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung – 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: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 636/2022/TLPT-DS, ngày 13 tháng 12 năm 2022; về việc "*tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sở hữu (QSH) nhà, quyền sử dụng đất (QSDĐ) và hợp đồng thuê nhà*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2022/DS-ST, ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 342/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1940, (chết ngày 05/10/2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà TKNĐ1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 76 Tầng 3, VTS, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. Ông TKNĐ2, sinh năm 1966; Địa chỉ: số 270 YT, phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, (vắng mặt).

3. Ông TKNĐ3, sinh năm 1967 (vắng mặt).

4. Bà TKNĐ4, sinh năm 1971 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số 29 NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông TKNĐ5, sinh năm 1973; Địa chỉ: số 985 ABingdon Court Stone Mountain GA 30083 USA, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5: Bà TKNĐ4, sinh năm 1971; Địa chỉ: số 29 NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang (theo giấy ủy quyền ngày 22/6/2020, có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1969 (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị Thu Th, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ ĐKTT: Số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Số 31 đường NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà NLQ1, sinh năm 1971 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 18 NH, khu phố 4, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

2. NLQ2, tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ: số 35 NVC, khu phố 2, phường 2, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang, (xin vắng mặt).

3. Ông NLQ3, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp LB, xã YL, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

4. Bà NLQ4, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp LB, xã YL, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

5. Ông NLQ5, sinh năm 1984; Địa chỉ: ấp TA, xã LT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

6. Bà NLQ6, sinh năm 1991; Địa chỉ: ấp TA, xã LT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

7. Ông NLQ7, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 17B Võ Duy Linh, khu phố 4, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

8. Bà NLQ8, sinh năm 1983 (vắng mặt).

9. Ông NLQ9, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

10. NLQ10, sinh năm 2014.

Đại diện theo pháp luật: Ông NLQ9, bà NLQ8; Địa chỉ: số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

11. NLQ11; Địa chỉ: số 327-328 Võ Duy Linh, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà TKNĐ4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Thị L và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của bà TKNĐ4, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị L, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5, trình bày:

Ngày 28/02/2011, tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Tiền Giang bà Đỗ Thị L và vợ chồng ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th có lập hợp đồng vay tiền. Bà L cho vợ chồng ông T, bà Th vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 1,3%. Để đảm bảo khoản vay nêu trên vợ chồng ông T, bà Th thế chấp diện tích 60m^2 đất vườn thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 16 tại phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Th ngày 02/4/2004.

Ngày 7/4/2011, tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Tiền Giang, bà Đỗ Thị L có nhận chuyển nhượng 01 căn nhà gắn liền đất (vườn) diện tích 60,2m² đất vườn thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 16 tại phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang của ông Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu Th giá 350.000.000 đồng (gồm cả 150.000.000 đồng tiền vay và nhận thêm 200.000.000 đồng biên nhận ngày 10/4/2011).

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L đã làm thủ tục sang tên tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã GC, đã được Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do đang có tranh chấp nên chưa đóng dấu. Ngày 02/5/2011, bà Đỗ Thị L có lập hợp đồng cho vợ chồng ông T, bà Th thuê nhà trên diện tích đất nêu trên, thời hạn 02 năm, giá 500.000đ/tháng.

Ngày 15/6/2011, Tòa án nhân dân thị xã GC ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "*Cấm ông T, bà Th thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với đất đang tranh chấp"*.

Ngày 08/5/2012, Chi cục thi hành án dân sự huyện GC ra quyết định cưỡng chế đối đối với nhà đất nêu trên.

Bà TKNĐ4, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Đỗ Thị L, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L, cụ thể yêu cầu:

+ Công nhận 01 căn nhà và đất (vườn) diện tích 60,2m² thửa số 13, tờ bản đồ 16 của ông Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu Th tọa lạc số 31A, NTH, khu

phố 3, Phường 1, thị xã GC thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Đỗ Thị L (sau đây gọi tắt là: Nhà, đất tranh chấp).

+ Yêu cầu NLQ2 rút lại quyết định kê biên tài sản là nhà và đất của bà L. Nếu Tòa án không công nhận hoặc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì không yêu cầu vợ chồng ông T, bà Th trả lại tiền mua bán nhà, đất; bồi thường thiệt hại.

+ Giải quyết hợp đồng thuê nhà đất với ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th.

- Bị đơn ông Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu Th trình bày:

Ông, bà thống nhất với lời trình bày của bà TKNĐ4, người đại diện phía nguyên đơn. Đề nghị được trả lại tiền mua bán nhà đất và bồi thường hợp đồng, tiền thuê nhà của bà L theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà NLQ1 trình bày: Năm 2011, bà khởi kiện vợ chồng ông T, bà Th về việc tranh chấp hợp đồng góp hụi. Trong quá trình Tòa án giải quyết thì vợ chồng ông T, bà Th chuyển nhượng nhà đất cho người khác nên bà có đề nghị Tòa án nhân dân thị xã GC ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Do đó, bà không đồng ý việc chuyển nhượng giữa bà L và vợ chồng ông T, bà Th.

- NLQ2 trình bày: NLQ2 đã tiến hành các thủ tục để thi hành bản án số 548/2011/DSPT ngày 19/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang theo đúng trình tự thủ tục của luật định. Chi cục Thi hành án đã ra quyết định cưỡng chế tài sản đang tranh chấp cho người được thi hành án là bà NLQ1, trú tại: 18 NH, khu phố 4, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang. Tài sản nêu trên vẫn thuộc quyền sở hữu của anh T, chị Th và đã bị Tòa án ra quyết định khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch để đảm bảo thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông NLQ3, bà NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8, ông NLQ9, NLQ11 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng, nhưng không nộp bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ kèm theo.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2013/DSST ngày 11/01/2013 của Tòa án nhân dân thị xã GC đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn diện tích 60,2m^2, hợp đồng thuê nhà tọa lạc tại số 31A NTH, phường 1, thị xã GC giữa ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th.

- Ông T và bà Th sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất vườn diện tích 60,2m^2 thửa số 13, tờ bản đồ số 16 tại số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 55051.QSDĐ/P1 do UBND thị xã GC cấp ngày 02/4/2004 cho bà Huỳnh Thị Thu Th.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L yêu cầu NLQ2 rút lại quyết định kê biên tài sản là nhà và đất tọa lạc tại số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Đỗ Thị L và bị đơn Huỳnh Thị Thu Th, Huỳnh Minh T kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 347/2013/DSPT ngày 29/7/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2013/DSST ngày 11/01/2013 của Tòa án nhân dân thị xã GC và giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thị xã GC xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150a/2014/DSST ngày 26/9/2014 của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang, quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị L.

- Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60,2m^2 lập ngày 04/7/2011 giữa bà Đỗ Thị L với vợ chồng ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th.

- Ông T, bà Th tiếp tục được sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 60,2m^2 tại số 31A, NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2014, bà Đỗ Thị L kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Ngày 10/10/2014, ông Huỳnh Minh T kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 151/2015/DSPT ngày 06/4/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, quyết định: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị L và bị đơn Huỳnh Minh T, Huỳnh Thị Thu Th giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 150a/2014/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang. Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Đỗ Thị L có đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 153/2019/DS-GĐT ngày 01/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

1. Chấp nhận Kháng nghị số 35/2016/KN-DS ngày 12/5/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân cao cấp tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 151/2015/DSPT ngày 06/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 150a/2014/DSST ngày 26/9/2014 của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà TKNĐ4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Đỗ Thị L, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của các ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

+ Yêu cầu công nhận 01 căn nhà và đất (vườn) diện tích 60,2m² thửa số 13, tờ bản đồ 16 của ông Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu Th tọa lạc số 31A, NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Đỗ Thị L.

+ Yêu cầu NLQ2 rút lại quyết định kê biên tài sản là nhà và đất của bà L.

+ Yêu cầu ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2015 đến tháng 10/2022, tiền thuê mỗi tháng là 500.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 157, 158, 165, 166, điểm đ khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 138, 492, 494, 495, 499, 692, 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 133, khoản 2 Điều 357 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003, khoản 4 Điều 146 và Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003. *Xử:*

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Thị L, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5 về việc yêu cầu NLQ2 rút lại quyết định kê biên tài sản là nhà và đất tại số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đỗ Thị L, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5, do bà TKNĐ4 là đại diện theo ủy quyền yêu cầu bị đơn Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2015 đến tháng 10/2022, giá thuê mỗi tháng là 500.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Thị L, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5.

- Công nhận thửa số 13, tờ bản đồ số 16, diện tích 60,2m^2, căn nhà và tài sản trên đất tại số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Đỗ Thị L.

- Buộc bà Huỳnh Thị Thu Th, ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, căn nhà và tài sản trên đất cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị L gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5 số tiền 1.610.919.000 đồng (Một tỉ sáu trăm mười triệu chín trăm mười chín ngàn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 07/11/2022 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà TKNĐ4, có đơn kháng cáo và ngày 09/11/2022 NLQ4 có đơn kháng cáo bổ sung đối với bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSH nhà đối với nhà, đất tranh chấp giữa bà L với vợ chồng bị đơn ông T, bà Th là đúng quy định của pháp luật và được Tòa án công nhận, nhưng Cơ quan thi hành án dân sự thị xã GC lại bán đấu giá nhà, đất của bà L để trả tiền cho người khác mà ông T, bà Th có nghĩa vụ phải trả là trái quy định của pháp luật Thi hành án dân sự. Vì thế, NLQ4 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm giao những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được nhận nhà, đất tranh chấp, không đồng ý nhận bằng giá trị nhà, đất tranh chấp; yêu cầu hủy thủ tục bán đấu giá tài sản (nhà, đất tranh chấp) cho ông NLQ3; hủy giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 13, tờ bản đồ 16 của ông NLQ3, NLQ5 và NLQ7.

- Ngày 08/11/2022, bị đơn ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSH nhà đối với nhà, đất tranh chấp bị đơn đã thực hiện đầy đủ thủ tục đúng quy định, bị đơn đã giao nhà, đất cho nguyên đơn, sau đó thuê lại; nguyên đơn không có yêu cầu bị đơn trả lại tiền theo hợp đồng; bị đơn không có yêu cầu đo đạc, định giá tài sản. Vì thế, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm. Không buộc bị đơn trả nguyên đơn giá trị nhà, đất tranh chấp với số tiền 1.610.919.000 đồng và không buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng 5.983.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo ông bà TKNĐ4, trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

- *Người kháng cáo ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th, trình bày*: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn, xét: Khi giải quyết Tòa sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình nên buộc ông T, bà Th trả lại giá trị đất và tài sản trên đất cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L là đúng. Nhưng phần quyết định lại công nhận thửa đất số 13, căn nhà và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà L là không thể thi hành án được. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Th và bà L phù hợp quy định pháp luật nhưng đối tượng là thửa đất số 13 và tài sản trên đất đã được chuyển giao cho người khác nên không thể công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa lại phần tuyên án của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 27/10/2022 đến ngày 07/11/2022 NLQ4 có đơn kháng cáo, ngày 09/11/2022 NLQ4 có đơn kháng cáo bổ sung; ngày 08/11/2022 bị đơn ông T, bà Th có đơn kháng cáo nên kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nguyên đơn nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu công nhận 01 căn nhà và đất (vườn) diện tích 60,2m² thửa số 13, tờ bản đồ 16 của ông Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu Th tọa lạc số 31A, NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Đỗ Thị L.

+ Yêu cầu NLQ2 rút lại quyết định kê biên tài sản là nhà và đất của bà L.

+ Yêu cầu ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th trả tiền thuê nhà từ

tháng 7/2015 đến tháng 10/2022, tiền thuê mỗi tháng là 500.000 đồng.

Khi xét xử Tòa sơ thẩm đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Thị L, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5 về việc yêu cầu NLQ2 rút lại quyết định kê biên tài sản là nhà và đất tại số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đỗ Thị L, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5, do bà TKNĐ4 là đại diện theo ủy quyền yêu cầu bị đơn Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2015 đến tháng 10/2022, giá thuê mỗi tháng là 500.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Thị L, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5.

- Công nhận thửa số 13, tờ bản đồ số 16, diện tích 60,2m^2, căn nhà và tài sản trên đất tại số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Đỗ Thị L.

- Buộc bà Huỳnh Thị Thu Th, ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, căn nhà và tài sản trên đất cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị L gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5 số tiền 1.610.919.000đ (một tỷ sáu trăm mười triệu chín trăm mười chín nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Hội đồng xét xử thấy rằng tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận việc thay đổi, bổ dung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập ban đầu; Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

Với các điều luật quy định nêu trên thì việc NLQ4 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy thủ tục bán đấu giá tài sản (nhà, đất tranh chấp) cho ông NLQ3; Hủy giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 13, tờ bản đồ 16 của ông NLQ3, NLQ5 và NLQ7 là đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và không nằm trong phần Tòa sơ thẩm đã xem xét quyết định nhưng bị kháng cáo. Nên không

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp phúc thẩm, vì thế Hội đồng xét xử không xem xét các yêu cầu kháng cáo vừa nêu của NLQ4 mà chỉ xem xét đối với yêu cầu kháng cáo xin được nhận nhà, đất tranh chấp bằng hiện vật (không đồng ý nhận giá trị nhà, đất tranh chấp).

[3] Đối với kháng cáo được xem xét vừa nêu của bà TKNĐ4; ông Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu Th, xét:

[3.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSH nhà đối với nhà, đất tranh chấp thì các bên đã thực hiện xong hiện không tranh chấp và phù hợp quy định của pháp luật nên Tòa sơ thẩm xem xét, quyết định: Công nhận thửa số 13, tờ bản đồ số 16, diện tích 60,2m^2, căn nhà và tài sản trên đất tại số 31A NTH, khu phố 3, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Đỗ Thị L là đúng quy định.

[3.2] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150a/2014/DSST ngày 26/9/2014 của Tòa án nhân dân thị xã GC và Bản án phúc thẩm số 151/2015/DSPT ngày 06/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L, tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60,2m^2 thửa số 13, tờ bản đồ số 16 tọa lạc số 31A NTH, phường 1, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang giữa bà Huỳnh Thị Thu Th, ông Huỳnh Minh T và bà Đỗ Thị L. Bà Huỳnh Thị Thu Th và ông Huỳnh Minh T tiếp tục sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 60,2m^2 tọa lạc tại số 31A NTH, phường 1, thị xã GC.

Tại thời điểm năm 2015 thì Bản án dân sự sơ thẩm số 548/2011/DSPT ngày 19/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định buộc bị đơn ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th phải có nghĩa vụ trả bà NLQ1 số tiền 371.322.975 đồng. Ông T, bà Th không tự nguyện thi hành Bản án số 548/2011/DSPT, ngày 19/12/2011, trong khi Bản án phúc thẩm số 151/2015/DSPT ngày 06/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với nhà, đất tranh chấp; Bà Huỳnh Thị Thu Th và ông Huỳnh Minh T tiếp tục sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 60,2m^2 tọa lạc tại số 31A NTH, phường 1, thị xã GC.

Vì thế, ngày 30/7/2015, NLQ2 ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản để đảm bào thi hành án. Ngày 13/8/2015, NLQ2 tiến hành cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là nhà, đất tranh chấp. Ngày 30/12/2015, nhà, đất tranh chấp đã được bán đấu giá thành và ông NLQ3 là người mua trúng đấu giá tài sản (bút lục 460 - 467). Ngày 25/02/2016, NLQ2 đã cưỡng chế giao tài sản cho ông NLQ3 và ông NLQ3 đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CS00544 ngày 12/7/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp đối với thửa số 13, tờ bản đồ số 16, diện tích 60,2m^2 tại phường 1, thị xã GC (bút lục 468). Ngày 30/7/2016, ông NLQ3 cùng vợ là bà NLQ4 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông NLQ5 và

đã được đăng ký biến động (bút lục 449, bút lục 470-473). Ngày 29/3/2018, ông NLQ5 và vợ là NLQ6 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông NLQ7 (bút lục 450-454) và ông NLQ7 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS00744 ngày 16/4/2018 đối với thửa số 13, tờ bản đồ số 16, diện tích 60,2m^2 tại phường 1, thị xã GC (bút lục 444). Sau đó, ông NLQ7 thế chấp căn nhà, đất cho NLQ11, Phòng giao dịch thị xã GC.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa sơ thẩm công nhận nhà, đất tranh chấp là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Đỗ Thị L nhưng do bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình nên Tòa sơ thẩm không giao nhà, đất tranh chấp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn mà chỉ buộc bà Huỳnh Thị Thu Th, ông Huỳnh Minh T hoàn trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị L gồm ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3, ông TKNĐ5 và bà TKNĐ4 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần giám định, thẩm định Sài Gòn (bút lục 613a-614) và biên bản định giá tài sản ngày 24/6/2014 của Hội đồng định giá tài sản Tòa án nhân dân thị xã GC (bút lục 196-198) thì nhà, đất tranh chấp tổng cộng là 1.610.919.690 đồng. Nên Tòa sơ thẩm buộc bị đơn Huỳnh Thị Thu Th, ông Huỳnh Minh T phải trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3, ông TKNĐ5 và bà TKNĐ4 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 60,2m^2 là 1.541.481.200 đồng, giá trị căn nhà và tài sản trên đất là 69.438.760 đồng. Tổng cộng là 1.610.919.690 đồng (làm tròn là 1.610.919.000 đồng) là đúng quy định, bởi việc bán đấu giá tài sản là nhà, đất tranh chấp là để trả khoản nợ mà bị đơn ông T, bà Th thiếu bà NLQ1 theo Bản án dân sự phúc thẩm số 548/2011/DSPT ngày 19/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nhưng không tự nguyện thi hành án. Vì thế, kháng cáo của bị đơn ông T, bà Th không đồng ý trả giá trị nhà, đất tranh chấp tổng cộng 1.610.919.690 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Theo quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đương sự phải chịu chi phí xem xem thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của đương sự không được Tòa án chấp nhận; trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản thì người phải chịu chi phí xem xét thẩm định tài chỗ, chi phí định giá theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả tiền tạm ứng lại cho người đã nộp.

Bà TKNĐ4 đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá nên việc Tòa sơ thẩm buộc bị đơn ông T, bà Th hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí mà NLQ4 đã nộp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Nên kháng cáo này của bị đơn cũng là không có căn cứ.

[5] Từ những nhận định vừa nêu trên, xét quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án. Nên theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của NLQ4; ông T, bà Th; sửa cách tuyên án tại phần quyết định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà TKNĐ4; ông Huỳnh Văn Tâm, bà Huỳnh Thị Thu Th phải nộp án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[7] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 273; các Điều 148, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 157, 158, 165, 166; điểm đ khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 138, 492, 494, 495, 499, 692, 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 133, khoản 2 Điều 357 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003, khoản 4 Điều 146 và Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003; 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; Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà TKNĐ4; ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Th, sửa phần tuyên án của bản án sơ thẩm, cụ thể:

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Thị L, nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5.

- Buộc bà Huỳnh Thị Thu Th, ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, căn nhà và tài sản trên đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị L gồm bà TKNĐ4, ông TKNĐ2, bà TKNĐ1, ông TKNĐ3 và ông TKNĐ5 số tiền 1.610.919.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm mười triệu, chín trăm mười chín nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Thu Th, ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ hoàn lại cho bà TKNĐ4 số tiền 5.983.000 đồng (Năm triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị Thu Th, ông Huỳnh Minh T chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi

theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà TKNĐ4 nộp 300.000 đồng; ông Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu Thùy nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000383, ngày 07/11/2022 và biên lai thu số 0000384 ngày 09/11/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiềng Giang. Các đương sự không phải nộp thêm.

6. Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hánh án dân sự.

8. 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. Hồ Chí Minh;
– TAND tỉnh Tiền Giang;
– VKSND tỉnh Tiền Giang;
– Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
– Các đương sự (18);
– Lưu VT (5), HS (2), 30b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu