

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 107/2022/DS-ST

Ngày: 21/01/2022

Vv: “Đòi nhà, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng này, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nhanh
2. Ông Nguyễn Đình Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H: Bà Nguyễn Thị Kim Tiền – Kiểm sát viên trung cấp.

Vào ngày 21/01/2022, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 404/2018/TLST-DS, ngày 04 tháng 6 năm 2018, về: “Đòi nhà, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng này, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4884/2021/QĐXXST-DS ngày 22/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 212/2022/QĐST-DS ngày 10/01/2022, giữa các đương sự:

Đông Nguyên đơn:

1/ **Bà Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Số 42 P, xã T, huyện C, tỉnh TG.

2/ **Ông Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1962;

3/ **Ông Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Số 200 P, xã T, huyện C, tỉnh TG.

4/ **Ông Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 219A1 P, xã T, huyện C, tỉnh TG.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim C, Ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Th: Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 57/1S Đ, Phường 15, quận B, Thành phố H. (*Giấy ủy quyền lập ngày 23/02/2019 tại Văn phòng công chứng L, số 240, Quyển 01 và Hợp đồng ủy quyền ngày 08+11/03/2019 lập tại Phòng Công chứng H, Thành phố H, số 04766, Quyển 03*), (có mặt).

5/ Bà Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1962;

6/ Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp T, xã Th, huyện B, tỉnh BT.

7/ Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1983;

8/ Ông Nguyễn Hoàng Nh, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: 219A1 P, xã T, huyện C, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hoàng Nh: Ông Võ Quốc Tr, sinh năm 1976, Địa chỉ: 50/4 G, Phường M, Quận N, Thành phố H (*Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24/10/2018 tại Văn phòng công chứng H (tỉnh BT), số 4586, được xác nhận lại ngày 22/02/2019 tại Phòng Công chứng H, Thành phố H, số 03533, Quyển số 02*), (có mặt).

Đồng bị đơn:

1/ **Ông Nguyễn Văn Hùng D**, sinh năm 1966;

2/ **Bà Lê Thị Ngọc T**, sinh năm 1966;

3/ **Bà Nguyễn Thị Kim Ng**, sinh năm 1987;

4/ **Ông Nguyễn Văn Phương B**, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: 16/5, Tổ 8, Khu phố 5, thị trấn N, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Phương B: Bà Nguyễn Thị An Nh, sinh năm 1978; Địa chỉ: 146/1 Đ, Phường C, Quận T, Thành phố H (*Giấy ủy quyền số 020455, quyển 08 ngày 25/08/2016 Văn phòng công chứng S và giấy ủy quyền số 006994 ngày 31/8/2017 tại Văn phòng công chứng T*), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Hùng D:
Luật sư Phan Hồng V – Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn X, Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số 454A K, Phường N, Quận B, Thành phố H, (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Minh X, sinh năm 1984, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thị xã B tỉnh BD.

2/ Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 7/1, Tổ 11, khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H.

3/ Ông Vũ Đức H, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: 408D, ấp 4, xã N, Thành phố BT, tỉnh BT

4/ Ông Nguyễn Xuân Th, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: 26B/6 L, Phường B, Quận M, Thành phố H.

5/ Sở Tài nguyên và Môi trường M;

Địa chỉ: Số 63 L, phường B, Quận N, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành C - chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N; Địa chỉ: 330 NB, Ấp 1, xã P, huyện B, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 6496/UQ-TNMT-VPĐK ngày 30/7/2020), (có đơn xin vắng mặt).

6/ Phòng Công chứng H, Thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trí H, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Số 94-96 Ngô Quyền, Phường B, Quận N, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 21/12/2021), (có đơn xin vắng mặt).

7/ Văn phòng công chứng T, Thành phố H (tên cũ: Văn phòng công chứng B);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 24-26 đường số 5, phường T, Quận B, Thành phố H, (có đơn xin vắng mặt).

8/ Văn phòng Đăng ký đất đai T.

Địa chỉ: Số 12 Phan Đăng Lưu, Phường B, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành C - chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B; Địa chỉ: 330 NB, Ấp 1, xã P, huyện B, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 346/GUQ-VPĐK-HC ngày 13/01/2021), (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 30/03/2018, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, các đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C, Ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Th (có ông Nguyễn Đăng T đại diện) và bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hoàng Nh (có ông Võ Quốc Tr đại diện) trình bày:***

Ông Nguyễn Trương Minh Tr là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ: Số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H. Năm 2013, ông Tr chết. Ngày 03/12/2013, các đồng thừa kế của ông Tr là các anh, chị cùng cha khác mẹ gồm:

bà Nguyễn Thị Kim C, Ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn L đã khai nhận di sản thừa kế của ông Tr tại Phòng công chứng M, Thành phố H theo Văn bản khai nhận thừa kế số 032615, chứng nhận ngày 03/12/2013. Sau đó, các đồng thừa kế đã bán cho vợ chồng ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D nhà đất này với giá 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Vào thời điểm bán nhà, ông Nguyễn Văn Hùng D là người đang thuê mặt bằng để kinh doanh từ ông Nguyễn Trương Minh Tr (thuê phần sân trước). Khi ông Tr chết năm 2013, ông Hùng D đã dọn vô ở luôn trong căn nhà này và không chịu trả nhà cho các đồng thừa kế, cũng không trả tiền thuê nhà. Sau đó ông X, bà D làm thủ tục sang tên và yêu cầu ông Hùng D giao trả nhà, nhưng ông D vẫn không trả. Quá chán nản vì việc mua nhà quá nhọc nhằn, đồng thời cần tiền để kinh doanh nên ông X, bà D đã bán nhà cho ông Võ Đức H với giá 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Nay, nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn Hùng D và gia đình phải di dời, giao trả nhà đất số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H cho các đồng nguyên đơn để nguyên đơn giao nhà đất cho người mua.

Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của gia đình ông Hùng D, vì ông Hùng D không thuộc hàng thừa kế hợp pháp của bà Trương Thị L, ông Nguyễn Trương Minh Tr. Việc ông Hùng D yêu cầu Tòa xác định giao dịch mua bán vô hiệu, kể cả việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất là không có cơ sở và không đủ tư cách để yêu cầu, vì ông Hùng D chỉ là người thuê, nợ tiền thuê nhà và có ý định chiếm dụng nhà bất hợp pháp. Đối với yêu cầu của ông Hùng D về việc buộc các đồng thừa kế của ông Tr thanh toán số tiền tương đương 30% giá trị nhà đất và 02 lượng vàng SJC, nguyên đơn không đồng ý, vì ông Hùng D chiếm hữu nhà từ tháng 04/2013 sau khi ông Tr chết đến nay, giá thuê thời điểm năm 2013 khoảng 15.000.000 đồng/tháng, số tiền thuê tạm tính trong 05 năm 10 tháng là 1.050.000.000 đồng. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của gia đình ông Hùng D. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nguyên đơn không có ý kiến.

Nguyên đơn đồng ý với giá trị nhà đất là 6.915.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 100521/CT-TNV ngày 31/5/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá T.

**** Bị đơn là Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Phương B (có bà Nguyễn Thị An Nh đại diện) trình bày:***

Thứ nhất, bị đơn không phải là người bán nhà và nhận tiền mua bán nhà từ ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D. Bị đơn sinh sống tại nhà đất ở địa chỉ 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H từ năm 1995, bắt đầu bằng hợp đồng thuê nhà vô thời hạn. Sau 02 năm, bà Trương Thị L (bà L là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ trên) nhận vợ chồng bị đơn là con nuôi, cho ở trong nhà và bị đơn có nghĩa vụ chăm sóc cho mẹ bà L và bà L. Bà L xem ông D như con ruột cho đến khi bà chết vào năm 2005. Việc này, bà con thân thích và hàng

xóm đều biết. Không những vậy, bị đơn còn chăm sóc bệnh tật cho ông Nguyễn Trương Minh Tr (con trai bà L). Sau khi cả 03 người này qua đời, việc thờ cúng mẹ bà L, bà L và ông Tr (gọi bị đơn là anh nuôi) đều do vợ chồng ông D, bà T thờ cúng.

Thứ hai, bị đơn không rõ nhà đất số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H này từ đâu mà các ông, bà L, Th, C, Q, Đ có được để chuyển nhượng cho ông X, bà D. Nếu nói rằng họ được thừa kế từ ông Tr, thì bị đơn cho rằng giấy tờ đó là chưa chính xác.

Thứ ba, ông X và bà D ở sát nhà bị đơn, lẽ ra khi nhận chuyển nhượng nhà này, thì họ phải biết bị đơn đang quản lý, sử dụng, cần phải tham khảo ý kiến bị đơn trước khi nhận chuyển nhượng để tránh xảy ra sự cố. Như thế, ông X và bà D mới được xem là ngay tình. Bị đơn có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng đất mua bán nhà giữa các nguyên đơn và vợ chồng ông X, bà D. Từ đó, tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà, đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cấp cho vợ chồng ông X và bà D. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng ông X và các đồng nguyên đơn ngày 12/01/2016 tại Văn phòng công chứng B, thấy rằng bà Nguyễn Thị Kim C đại diện cho các anh, chị, em đứng ra bán nhà, đất tại đây. Bà cam kết hợp đồng ủy quyền số 032704, quyền số 2, do Phòng công chứng M Thành phố H chứng nhận ngày 3 và 4 tháng 12 năm 2013 “vẫn còn hiệu lực đến nay” (tức đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2016). Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện ông Nguyễn Văn L – một trong những người ủy quyền cho bà C đã chết ngày 25/5/2015, do đó việc ủy quyền giữa ông L và bà C đã hết hiệu lực kể từ ngày ông L chết. Vì vậy, việc chứng nhận của Văn phòng công chứng B về việc mua bán nhà, đất cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở của Sở Tài Nguyên và Môi trường là không đúng. Do đó, cần hủy bỏ và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Ngày 23/01/2018, ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng và ông Nguyễn Văn Phương B nộp đơn yêu cầu những người thừa kế của ông Nguyễn Trương Minh Tr thanh toán cho gia đình số tiền: 1.140.000.000 đồng, bao gồm:

+ Tiền đầu tư vào mặt bằng thuê và các khoản tính được bằng tiền là: 330.000.000 đồng và 02 lượng vàng SJC, tương đương 70.000.000 đồng (số tiền 10.000.000 đồng trong “bản hợp đồng” đề ngày 02/4/1995 giữa ông Nguyễn Trương Minh Tr (chủ hộ) và ông Nguyễn Văn M (người mượn nhà) tại thời điểm năm 1995 tương đương 02 lượng vàng);

+ Tiền công sức giữ gìn, tôn tạo tài sản, chăm sóc, đau bệnh, thuốc thang, thờ cúng mẹ nuôi, em nuôi lúc còn sống,... trong 22 năm tương đương 30% giá trị nhà đất, tạm tính đến ngày nộp đơn là: 600.000.000 đồng;

+ Tiền đền bù, hỗ trợ di dời hàng hóa buôn bán: 20.000.000 đồng;

+ Tiền hỗ trợ, di dời chỗ ở mới cho 04 người: 120.000.000 đồng.

Tòa án nhân dân huyện B đã thụ lý các yêu cầu này theo Thông báo thụ lý số 134A/TB-TLVA ngày 08/01/2018.

- Ngày 14/5/2018, ông Nguyễn Văn Hùng D nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau đây và đã được Tòa án nhân dân huyện B thụ lý theo Thông báo thụ lý số 134C ngày 15/5/2018:

+ Xác định giao dịch mua bán nhà giữa ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D và các ông, bà: Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn L là vô hiệu.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D.

* Ngày 21/7/2020, ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng và ông Nguyễn Văn Phương B có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

- Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H giữa vợ chồng ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D với ông Võ Đức H (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 23/5/2018 tại Văn phòng công chứng T, số 008957, Quyền số 01);

- Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H giữa ông Võ Đức H với ông Nguyễn Xuân Th (Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 11/6/2018 tại Phòng Công chứng H, số 14545, Quyền số 06);

- Hủy phần cập nhật tên ông Võ Đức H và ông Nguyễn Xuân Th trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H.

Tòa án nhân dân Thành phố H đã thụ lý các yêu cầu này của bị đơn theo Thông báo thụ lý số 404A/TB-TLVA (BS) ngày 31/8/2020.

* Tại phiên hòa giải ngày 22/12/2021, đồng bị đơn trình bày và yêu cầu:

Theo Chứng thư thẩm định giá, thì nhà đất này hiện nay có trị giá là: 6.915.000.000 đồng, nên trường hợp xác định đúng quan hệ huyết thống thì bị đơn yêu cầu những người thừa kế của ông Nguyễn Trương Minh Tr thanh toán tiền công sức giữ gìn, tôn tạo tài sản, chăm sóc, đau bệnh, thuốc thang, thờ cúng mẹ nuôi, em nuôi lúc còn sống tương đương 30% giá trị nhà đất, tạm tính đến hôm nay là 2.000.000.000 đồng; thanh toán số tiền tương đương với 02 lượng vàng SJC quy thành tiền theo thời giá hiện nay khoảng 60.000.000 đồng/lượng = 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu) đồng cùng những khoản tiền di dời hàng hóa, chỗ ở,... Các yêu cầu khác, bị đơn giữ nguyên.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn đồng ý trị giá nhà đất là 6.915.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty T và không có ý kiến gì.

Qua các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được vừa qua bị đơn cho rằng vẫn chưa đủ cơ sở xác định đúng, chính xác quan hệ huyết thống anh chị em ruột giữa Nguyễn Trương Minh Tr với các ông bà: C, Q, Th, Đ, L (đồng nguyên đơn), nên đề nghị Tòa án tiếp tục xác minh, làm rõ các mối quan hệ huyết thống này cho rõ ràng, làm cơ sở để động viên thương lượng, hòa giải giữa các bên đương sự và cho việc giải quyết đúng đắn vụ án theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày tại các bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 06/12/2021 như sau:

Năm 2016, vợ chồng ông bà mua lại căn nhà số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H từ bà Nguyễn Thị Kim C (bà C đồng thời là đại diện theo ủy quyền của các đồng thừa kế khác gồm: Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Q và Nguyễn Văn Đ); giá mua bán là 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng. Vào thời điểm mua nhà, ông bà biết việc ông Nguyễn Văn Hùng D là người thuê từ chủ cũ là ông Nguyễn Trương Minh Tr (em trai của bà C). Khi ông Tr chết năm 2013, ông Hùng D vẫn cố ở lại căn nhà này và không chịu trả nhà cho các anh em của ông Tr, cũng chẳng trả tiền thuê nhà. Ông bà hiểu hoàn cảnh, bởi nhà của ông bà giáp vách với nhà này nên đồng ý mua và nghĩ bà C sẽ giải quyết được với ông Hùng D để giao nhà. Thế nhưng, sau đó một thời gian vẫn không giải quyết được gì, ông Hùng D vẫn không chịu di dời ra khỏi nhà và cố tình gây phiền phức cho bà C và ông bà. Vì vậy, ông bà khởi kiện với mục đích là để Tòa giải quyết buộc ông Hùng D trả nhà cho bà C, sau đó bà C giao nhà cho ông bà.

Quá trình giải quyết vụ kiện tại Tòa án nhân dân huyện B kéo dài do ông Hùng D cố ý tạo mâu thuẫn, phiền phức, trì hoãn nhằm kéo dài thời gian sử dụng nhà để kinh doanh. Ngược lại, hoàn cảnh ông bà rất bận rộn, lại phải lo cho các con ăn học nên không có thời gian để theo đuổi vụ kiện, hơn nữa cũng cần tiền để kinh doanh nên ông bà bán nhà cho ông Võ Đức H với giá 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Khi bán, ông bà có nói cho ông Huy biết tình trạng ông Hùng D đang ở tại nhà; ông Huy hiểu hoàn cảnh nhưng đồng ý mua và đã thanh toán đủ tiền mua nhà.

Ông bà biết yêu cầu của ông Nguyễn Văn Hùng D buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Trương Minh Tr (chết năm 2013) phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hùng D số tiền: 1.140.000.000 đồng và yêu cầu Tòa xác định giao dịch mua bán nhà đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông bà là vô hiệu, từ đó hủy Hợp đồng mua bán nhà đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08403 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/2/2016 cho ông bà.

Thực tế, căn nhà này ông bà đã bán cho ông Huy xong, vợ chồng ông bà không liên quan gì đến quyền sở hữu căn nhà này. Ông bà không đồng ý yêu cầu của gia đình ông Hùng D. Hơn nữa, bản thân ông Hùng D không thuộc hàng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Trương Minh Tr, không liên quan gì đến quyền sở hữu hay thừa kế căn nhà, nên ông Hùng D không có tư cách để yêu

cầu Tòa xác định giao dịch mua bán vô hiệu, kể cả việc hủy hợp đồng chuyển nhượng hay hủy nội dung đăng ký biến động. Ông Hùng D chỉ là người thuê, nợ tiền thuê nhà và có ý định chiếm dụng nhà bất hợp pháp; cố tình gây phiền phức, thiệt hại nhiều cho ông bà và người mua nhà của ông bà trong thời gian qua. Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Hùng D; buộc ông Nguyễn Văn Hùng D và gia đình phải di dời ra khỏi căn nhà 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B để các bên mua bán giao nhận nhà cho nhau.

Riêng yêu cầu của ông D về việc đòi nợ bà C và những thừa kế khác của ông Tr, ông bà không ý kiến, cũng không tranh chấp gì, Tòa án xem xét dựa trên chứng cứ do ông Hùng D cung cấp. Quá trình giải quyết vụ kiện, ông bà có ủy quyền cho là ông Trương Văn Xứ người đại diện tham gia tố tụng, nhưng ông bà đã có văn bản hủy việc ủy quyền này.

Ông bà đã có đơn rút đơn khởi kiện, nên ngày 18/6/2020 Tòa án đã ban hành quyết định số 182/2020/QĐST-DS về việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thay đổi địa vị tố tụng. Ông bà đồng ý với trị giá nhà đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty T và không có ý kiến gì.

2/ Ông Võ Đức H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Tháng 2 năm 2018, ông biết tin bà Nguyễn Thị Thùy D có nhu cầu bán căn nhà số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H, nên có đến hỏi bà D và xem giấy chủ quyền nhà. Do căn nhà này nằm trên đoạn đường hàng ngày ông qua lại đi làm nên ông biết. Ông biết bà D chưa lấy được nhà từ ông Nguyễn Văn Hùng D là người thuê nhà từ chủ cũ Nguyễn Trương Minh Tr, chủ cũ đã chết đột ngột vào năm 2013 nên ông Hùng D cố ở lại nhà mà không trả tiền thuê trong thời gian dài. Trước khi quyết định mua, ông có tìm hiểu biết rõ ông Hùng D không có liên quan gì đến quyền thừa kế hay quyền sở hữu, sử dụng nhà đất này nên đồng ý mua và chấp nhận chờ thêm một thời gian sẽ lấy lại. Nếu xoay sở kịp tiền trả nợ vay thì giữ lại nhà để làm ăn, trường hợp không quay vòng vốn được thì chờ khi có cơ hội được giá ông sẽ bán lại để lấy lời. Lúc thỏa thuận việc mua bán nhà, bà D có nói rõ là bà mua nhà này từ bà Nguyễn Thị Kim C là người thừa kế theo pháp luật của chủ nhà Nguyễn Trương Minh Tr với giá 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng, nay bà bán lại cho ông giá 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Ông chấp nhận tình trạng như vậy nên đồng ý mua và viết giấy tay đặt cọc trước 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, giao kết sẽ trả đủ số tiền còn lại cho vợ chồng bà D vào ngày công chứng mua bán nhà.

Ngày 23/05/2018, ông cùng vợ chồng bà D đến Văn phòng công chứng B ký hợp đồng mua bán nhà. Sau khi ký hợp đồng, ông đã thanh toán đủ tiền mua nhà còn lại cho vợ chồng bà D.

Vì lúc mua nhà ông không đủ tiền, nên có vay vốn bên ngoài. Sau khi mua, ông gửi thông tin cho người môi giới tìm khách để bán lại với giá 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng. Chỉ thời gian ngắn sau, ông Nguyễn Xuân Th tìm ông hỏi mua nhà, đôi bên có qua lại nhiều lần thương lượng giá cả. Cuối cùng, ông Th đồng ý mua nhà với giá 5.400.000.000 (năm tỷ bốn trăm triệu) đồng. Theo thỏa thuận,

ông có hứa với ôngTh là sẽ giao nhà trong 3 tháng do còn chờ giải quyết với người thuê là ông Hùng D, ôngTh đồng ý việc này.

Ngày 11/06/2018, ông và ôngTh tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng H. Tuy nhiên, trong hợp đồng này hai bên thống nhất ghi với giá trị chuyển nhượng 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng. ÔngTh đã thanh toán cho ông số tiền 5.200.000.000 (năm tỷ hai trăm triệu) đồng và giữ lại 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng chờ khi nhận nhà sẽ trả đủ.

Nay, ông không đồng ý với yêu cầu của gia đình ông Hùng D về việc tuyên bố giao dịch mua bán nhà giữa ông X, bà D và bà C là vô hiệu. Ông cũng không đồng ý yêu cầu của gia đình ông Hùng D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà D, ông X. Thực tế, ông Hùng D chỉ là người thuê nhà từ ông Tr, không trả tiền thuê nhà nhiều năm, biết ông Tr chết độc thân, không vợ con nên ông Hùng D có ý định chiếm dụng bất hợp pháp nhà lâu dài. Nếu là việc ông Tr có nợ ông Hùng D thì đúng ra ông chỉ nên kiện đòi nợ từ các thừa kế của ông Tr, chứ không thể viện lý do nợ nần rồi chiếm dụng nhà và gây nhiều thiệt hại cho những người mua nhà như ông. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Hùng D, buộc ông Hùng D và gia đình phải di dời ra khỏi căn nhà 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H để ông Nguyễn Xuân Th vào ở căn nhà này.

Ông đồng ý với trị giá nhà đất tranh chấp là 6.915.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty T và không có ý kiến gì.

3/ Ông Nguyễn Xuân Th trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào khoảng tháng 4/2018, ông được người môi giới giới thiệu mua căn nhà số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H của ông Võ Đức H với giá là 5.400.000.000 (năm tỷ bốn trăm triệu) đồng. Ngày 11/06/2018, hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 145 45 tại Phòng Công chứng H. Ông đã đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu ngày 19/6/2018, đã thanh toán tiền mua nhà đầy đủ cho ông Huy. Khi mua, ông có biết nhà này còn người thuê từ chủ cũ đang ở và ông Huy hứa sẽ giải quyết để người thuê này dọn đi, nên ông đồng ý. Sau khi mua nhà, ông có tiến hành hồ sơ xin phép xây dựng lại nhà, nhưng khi nộp đơn vào Ủy ban nhân dân thị trấn B thì cán bộ từ chối, bởi nhà đang có tranh chấp của người đang thuê là ông Nguyễn Văn Hùng D.

Ngày 22/6/2018, ông gửi thông báo đến ông Nguyễn Văn Hùng D và yêu cầu gia đình ông này thu xếp di dời ra khỏi nhà trong thời gian 45 ngày kể từ ngày ra thông báo (tức đến ngày 07/8/2018) để ông sửa chữa, xây dựng nhà, nhưng đến nay ông Hùng D không thực hiện di dời, mà vẫn ở và kinh doanh.

Tháng 8 năm 2018, ông nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân Thành phố H về việc đang giải quyết vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thông báo có nội dung rằng: ông Nguyễn Văn Hùng D yêu cầu những người thừa kế của chủ nhà cũ là ông Nguyễn Trương Minh Tr (chết năm 2013) phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hùng D số tiền: 1.140.000.000 đồng và yêu cầu Tòa xác định giao dịch mua bán nhà đất giữa

nguyên đơn ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D và bà Nguyễn Thị Kim C là vô hiệu, từ đó hủy Hợp đồng mua bán nhà đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS08403 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/2/2016 cho ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D.

Theo ông, ông Hùng D không thuộc hàng thừa kế theo pháp luật hay theo di chúc của ông Nguyễn Trương Minh Tr, giao dịch mua bán căn nhà này từ các thừa kế hợp pháp của ông Tr, nên ông không đồng ý yêu cầu của ông Hùng D. Ông không đồng ý với yêu cầu của ông Hùng D về việc xác định giao dịch mua bán nhà giữa ông X, bà D và các thừa kế của ông Tr là vô hiệu, kể cả yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông X, bà D và phân cấp nhật của những người mua sau, bởi lẽ: Việc mua bán nhà là nhu cầu và quyền tự do, chính đáng của các bên mua bán; ông Hùng D là người thuê nhà, không trả tiền thuê cho chủ nhà trong một thời gian dài, có hành vi chiếm dụng nhà bất hợp pháp; ngang ngược, cố ý gây khó khăn, thiệt hại cho các bên mua bán nhà.

Đối với yêu cầu của ông Hùng D đòi tiền từ bà C và các đồng thừa kế, do Tòa án xét trên cơ sở chứng cứ, ông không ý kiến và cũng không tranh chấp gì. Hoàn cảnh hiện tại của ông rất cần thiết lấy nhà để xây dựng và sử dụng, kinh doanh, nên ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Hùng D. Ông đồng ý với trị giá nhà đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty T.

Ngày 05/8/2020 ông Nguyễn Xuân Th có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn Hùng D cùng vợ và các con (bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Phương B) phải trả lại nhà, đất số 1857 H, khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H cho ông Nguyễn Xuân Th.

- Buộc ông Nguyễn Văn Hùng D bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà, đất bất hợp pháp kể từ ngày 07/8/2018, tạm tính đến ngày 27/5/2020 với số tiền là 315.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải ngày 22/12/2021, ông Nguyễn Xuân Th tính số tiền này đến ngày 06/12/2021 là 600.000.000 đồng.

4/ Phòng Công chứng H, Thành phố H (ủy quyền cho ông Lê Trí H đại diện) có bản tự khai và đơn xin vắng mặt đề ngày 21/12/2021 với nội dung:

Vào thời điểm công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14545 do Công chứng viên Phòng Công chứng H, Thành phố H chứng nhận ngày 11/6/2018, Công chứng viên đã thực hiện công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên.

Do hồ sơ lưu trữ đã thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng Công chứng H, Thành phố H không có ý

kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận việc cơ quan, không thể có mặt tại Tòa án, nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

5/ Văn phòng công chứng T (tên cũ Văn phòng công chứng B) ủy quyền cho ông Nguyễn Anh H đại diện có đơn đề nghị vắng mặt với nội dung: Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn đã làm đúng quy trình công chứng theo quy định của pháp luật. Do điều kiện khách quan, không thể tham gia vụ án nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

6/ Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H và Văn phòng Đăng ký đất đai T (cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thành C đại diện) trình bày tại bản tự khai và văn bản số 3827/CV-CNNB cùng ngày 31/12/2021 như sau:

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 867029 (số vào sổ: CS 08403) ngày 22/02/2016 cho ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D thửa 41, diện tích 60,7m², Tờ bản đồ số 18 thị trấn B (theo tài liệu bản đồ địa chính số), diện tích xây dựng 51,6m²; diện tích sàn xây dựng 74,6m² (có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 000581, quyền số 01 do Công chứng viên Văn phòng công chứng B chứng thực ngày 12/01/2016).

Ngày 23/5/2018, ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D chuyển nhượng cho ông Võ Đức H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0008957, quyền số 01 được Công chứng viên Văn phòng công chứng T chứng thực. Ngày 30/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cập nhật trên trang 3 giấy chứng nhận số CS 08403 ngày 22/02/2016 cho ông Võ Đức H.

Ngày 11/6/2018, ông Võ Đức H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Th theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 14545, quyền số 06, được công chứng viên Phòng Công chứng H chứng thực. Ngày 19/6/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cập nhật trên trang 3 giấy chứng nhận số CS 08403 ngày 22/02/2016 cho ông Nguyễn Xuân Th.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận số CS 08403 ngày 22/02/2016 cho ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D; Trình tự, thủ tục cập nhật sang tên cho ông Võ Đức H ngày 30/1/2018 và ông Nguyễn Xuân Th ngày 19/6/2018 trên giấy chứng nhận số CS 08403 ngày 22/02/2016 theo Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Ông Nguyễn Đăng T là người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C, Ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng và ông Nguyễn Văn Phương B và những người cư trú trong nhà phải giao nhà đất số 1857 H, thị trấn N, huyện B, Thành phố H cho các đồng nguyên đơn (những thừa kế di sản của ông Nguyễn Trương Minh Tr) để nguyên đơn giao nhà cho ông Nguyễn Xuân Th là người mua sau cùng.

Nguyên đơn đồng ý thanh toán 10.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Hùng D theo “Bản hợp đồng” ngày 02/4/1995 giữa ông Tr và người thuê là ông Nguyễn Văn M. Các yêu cầu khác của đồng bị đơn, nguyên đơn không đồng ý. Nguyên đơn đồng ý yêu cầu của ông Nguyễn Xuân Th.

** Ông Võ Quốc Tr là người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hoàng Nh trình bày:* Ông có cùng ý kiến như ông Nguyễn Đăng T trình bày. Các chi phí tố tụng mà các ông bà V, M, T, Nh đã nộp tạm ứng, chúng tôi tự nguyện nộp và không yêu cầu giải quyết.

** Bà Nguyễn Thị An Nh là người đại diện theo ủy quyền của các đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng và ông Nguyễn Văn Phương B trình bày:*

Đồng bị đơn đề nghị Tòa án xác định người thừa kế di sản của ông Nguyễn Trương Minh Tr. Nếu không xác định được, thì đề nghị tuyên văn bản khai nhận di sản thừa kế của các ông bà: C, Th, Q, Đ, L vô hiệu, hủy giấy chứng nhận đã cấp cho các ông bà này. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà D và ông X, hủy hợp đồng mua bán nhà giữa các bên và hủy cập nhật tên ông Võ Quốc H, ông Nguyễn Xuân Th trên giấy chứng nhận.

Nếu xác định các ông bà: C, Th, Q, Đ, L là người thừa kế di sản của ông Tr thì bà yêu cầu các đồng thừa kế phải thanh toán các khoản sau đây:

- Số tiền tương đương 02 lượng vàng thời điểm 1995, nay là 120.000.000 đồng; Tiền chăm sóc, thuốc men và tiền T mượn là 285.000.000 đồng; Sửa chữa trần 20.000.000 đồng; Làm phòng cho ông Tr 15.000.000 đồng; Nâng nền, chống ngập 7.000.000 đồng và dăm vá 3.000.000 đồng. Tổng các khoản này là 450.000.000 đồng;

- Tiền chăm sóc, phụng dưỡng bà, mẹ và cả ông Tr tương đương 30% giá trị nhà đất, thành tiền là 2.000.000.000 đồng;

- Tiền đầu tư mặt bằng 20.000.000 đồng;

- Tiền hỗ trợ di dời cho 04 người nhà bị đơn 120.000.000 đồng.

Tổng các khoản là 2.590.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý với giá trị nhà đất theo chứng thư thẩm định giá.

** Luật sư Phan Hồng V bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Tôi đề nghị Tòa án dừng phiên tòa bổ sung thủ tố tụng cho hoàn thiện:

Triệu tập bà Phan Thị Kim A, bà Châu Thị Th và bà Nguyễn Thị Th vào tham gia tố tụng để làm chứng; Triệu tập Phòng công chứng M Thành phố H và

Ủy ban nhân dân huyện B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do có sự thay đổi địa vị tố tụng, nên các văn bản ủy quyền tại hồ sơ hầu hết không hợp lệ, cần làm lại; Giấy ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường ghi sai thành vụ án phúc thẩm;

Ông L chết năm 2015, nhưng xác định ông L đồng bị đơn là không phù hợp; Xác định thêm quan hệ tranh chấp là tranh chấp thừa kế, tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Theo tôi, đến nay vẫn chưa đủ căn cứ xác định ai là người thừa kế di sản của ông Tr. Nếu quan hệ huyết thống và thừa kế là đúng, thì đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của các đồng bị đơn. Theo quy định tại Điều 616 BLDS 2015, thì ông Nguyễn Văn Hùng D và gia đình là người quản lý di sản nên có các quyền, nghĩa vụ của người quản lý di sản theo Điều 617 và Điều 618 Bộ luật dân sự 2015. Như vậy, ông D được tiếp tục quản lý di sản của ông Tr, vì theo hợp đồng thuê giữa ông D và ông Tr ghi không thời hạn, thời hạn thuê chỉ kết thúc khi nhà nước trưng dụng nhà đất này. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và ông Nguyễn Xuân Th.

* *Ông Vũ Đức H trình bày:* Tôi mua nhà đúng theo quy định, đã hoàn tất thủ tục sang tên và giao nhận tiền, tôi đã bán nhà cho ông Nguyễn Xuân Th, còn 200.000.000 đồng ông Th chưa giao nhưng chúng tôi sẽ tự giao nhận, không tranh chấp trong vụ án này. Tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu của ông Nguyễn Xuân Th, không chấp nhận yêu cầu của đồng bị đơn.

* *Ông Nguyễn Xuân Th trình bày:* Tôi xin rút yêu cầu độc lập về việc buộc ông Nguyễn Văn Hùng D bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà, đất bất hợp pháp kể từ ngày 07/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, số tiền là 600.000.000 đồng. Giữ nguyên yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Phương B và những người cư trú trong nhà phải trả lại nhà, đất số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H cho nguyên đơn đề nguyên đơn giao nhà đất cho tôi. Tôi không chấp nhận yêu cầu phản tố của gia đình ông Nguyễn Văn Hùng D. Tuy nhiên, tôi tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông Nguyễn Văn Hùng D các chi phí đầu tư mặt bằng, sửa chữa, tôn tạo nhà, hỗ trợ di dời, vv... tổng cộng là 261.000.000 đồng.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, triệu tập đủ đương sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Đối với các kiến nghị của Luật sư bị đơn, xét thấy: Các bà A, Đ, Th đã có văn bản tại hồ sơ nên không cần thiết phải triệu tập. Phòng công chứng M Thành phố H và Ủy ban nhân dân huyện B không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên không cần triệu tập. Quá trình giải quyết vụ án có sự thay đổi địa vị tố tụng, nhưng các đương sự không bổ sung yêu cầu mới, nên không cần thiết phải sửa đổi giấy ủy quyền; Giấy ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường M có sai sót do đánh máy, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy,

Luật sư yêu cầu dừng phiên tòa để bổ sung thủ tục là không có căn cứ chấp nhận..

Về tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Văn L: Đề nghị xác định lại những người thừa kế của ông L là đồng nguyên đơn, ông L không phải là đương sự.

Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Th, buộc gia đình bị đơn và những người cư trú trong nhà phải giao trả nhà đất số 1857 H cho đồng nguyên đơn và nguyên đơn giao nhà cho ông Nguyễn Xuân Th. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn, buộc các đồng nguyên đơn phải trả cho ông Nguyễn Văn Hùng D số tiền 10.000.000 đồng; Không chấp các yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân Th về việc hỗ trợ đồng bị đơn số tiền 261.000.000 đồng. Đình chỉ phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Th do đã rút. Chi phí tố tụng và án phí, đề nghị giải quyết theo quy định.

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 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của các đương sự tại phiên tòa, trình bày của Luật sư bị đơn và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Hùng D và gia đình gồm bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Phương B phải di dời và giao trả căn nhà 1857 H, khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H cho các đồng thừa kế của ông Trương Nguyễn Minh T. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức (Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC867029 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/02/2016 cấp cho ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D), nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố H.

[1.2] Việc ủy quyền và sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Phòng Công chứng H Thành phố H, Sở Tài nguyên và Môi trường M, Văn phòng Đăng ký đất đai T, Văn phòng công chứng T ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng, các văn bản ủy quyền hợp lệ. Ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D, ông Lê Trí H (đại diện Phòng Công chứng H), ông Nguyễn Thành C (đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai T), ông Nguyễn Anh H (đại diện Văn phòng công chứng T) có đơn xin vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa, các đương sự và người đại diện của đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên căn cứ Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Căn cứ Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự.

[1.4] Việc bổ sung, thay đổi và rút yêu cầu của đương sự.

[1.4.1] Ngày 20/5/2016, ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D nộp đơn khởi kiện. Ngày 22/5/2018, ông X và bà D nộp đơn xin rút đơn khởi kiện. Do bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, nên ngày 18/6/2020 Tòa án nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 182/2020/QĐST-DS đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D.

Tại đơn khởi kiện ngày 20/5/2016, ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D kiện bị đơn là các ông bà Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Văn L (có vợ là bà V và các con Minh, T, Nh). Khi ông X và bà D rút đơn kiện, Tòa án đã thay đổi địa vị tố tụng, bị đơn trở thành nguyên đơn nên những người này tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn. Do ông L đã chết trước khi Tòa án thụ lý vụ án, các ông bà Nguyễn Thị Tuyết V, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoàng T và Nguyễn Hoàng Nh cũng có đơn yêu cầu, nên nay Tòa án xác định các ông bà: C, Minh, T và Nh tham gia tố tụng với tư cách là đồng nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và Luật sư bị đơn về việc xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các ông bà V, Minh, T, Nh là có căn cứ chấp nhận.

[1.4.2] Tại phiên hòa giải ngày 06/12/2021, bị đơn xác định chỉ có các yêu cầu như Tòa án đã thụ lý, không còn yêu cầu nào khác.

Tại bản giải trình bổ sung đề ngày 27/12/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bổ sung yêu cầu phản tố về việc: Hủy toàn bộ văn bản khai nhận di sản thừa kế do các ông, bà Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn Đ lập ngày 03/12/2013 tại Phòng công chứng M, Thành phố H (Số 032615, Quyển số 12); Hủy giấy chứng nhận xác lập quyền sở hữu nhà đất này cho các đồng thừa kế di sản của ông Tr.

Xét, bị đơn bổ sung yêu cầu phản tố sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; yêu cầu phản tố của bị đơn vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 200 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[1.4.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân Th rút một phần yêu cầu độc lập về việc buộc gia đình ông Nguyễn Văn Hùng D bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà, đất bất hợp pháp kể từ ngày 07/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 600.000.000 đồng. Xét, việc rút một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Th là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật và

không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Nhà, đất số 6/10, Ấp 4, xã P (nay là số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn B), huyện B, Thành phố H (Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh và Bản vẽ hiện trạng nhà cùng ngày 11/8/2020 của Trung T Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập), có nguồn gốc như sau:

Trước đây, nhà đất này thuộc quyền sở hữu của bà Trương Thị L (sinh năm 1935, chết năm 2005). Sau khi bà L chết, người con duy nhất của bà L là ông Nguyễn Trương Minh Tr (sinh năm 1980) khai nhận di sản thừa kế theo Văn bản khai nhận di sản số: 010982, Quyền số 04 tại Phòng công chứng M, Thành phố H ngày 27/4/2011.

Ngày 22/01/2013, ông Nguyễn Trương Minh Tr được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 214241 (số vào sổ CH 03913).

[2.2]. Ngày 10/4/2013, ông Nguyễn Trương Minh Tr chết và không để lại di chúc. Nhà đất số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H trở thành di sản thừa kế của ông Tr và được chia thừa kế theo pháp luật.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005, thì: *“Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết”*. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Tr gồm: Cha là ông Nguyễn Văn B (chết năm 1985), mẹ là bà Nguyễn Thị L (chết 2005) đều chết trước ông Tr; Ông Tr chưa có vợ, chưa có con. Không có tài liệu, chứng cứ xác định ông Tr có cha mẹ nuôi, con nuôi.

Do ông Nguyễn Trương Minh Tr không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất, nên những người thuộc hàng thừa kế thứ hai của ông Tr được hưởng di sản thừa kế của ông Tr theo quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là điểm b khoản 1 và khoản 3 Điều 651 Bộ luật dân sự 2015).

Tại thời điểm ông Nguyễn Trương Minh Tr chết, ông bà nội, ông bà ngoại của ông Tr đã chết trước ông Tr. Ông Tr có các anh, chị cùng mẹ khác cha gồm: Bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn Th, Ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn Đ.

[2.3]. Ngày 03/12/2013, những người thuộc hàng thừa kế thứ hai của ông Nguyễn Trương Minh Tr là bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn Th, Ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn Đ lập “Văn bản khai nhận di sản thừa kế” của ông Tr tại Phòng công chứng M, Thành phố H (số công chứng: 032615, Quyền số 12).

Ngày 05/5/2014, Ủy ban nhân dân huyện B cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau đây cho những người nhận thừa kế của ông Nguyễn Trương Minh Tr (cấp 05 sổ khác nhau cho 05 người, với cùng 01 căn nhà nói trên):

- Ông Nguyễn Văn Đ: BQ 556519 (số vào sổ: CH 05899);
- Bà Nguyễn Thị Kim C: BQ 556520 (số vào sổ: CH 05899);
- Ông Nguyễn Văn L: BQ 556521 (số vào sổ: CH 05899);
- Ông Nguyễn Văn Th: BQ 556522 (số vào sổ: CH 05899);
- Ông Nguyễn Văn Q: BQ 556523 (số vào sổ: CH 05899).

Ngày 04/12/2013, các ông Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn Th và Nguyễn Văn Q lập Hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng M, Thành phố H (số 032704, Quyền số 12, chứng nhận các ngày 03 và 04/12/2013) ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim C được quyền chuyển nhượng/bán nhà đất số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn B), huyện B, Thành phố H.

[2.4]. Ngày 12/01/2016, tại Văn phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng T), Thành phố H, bà Nguyễn Thị Kim C với tư cách đồng sở hữu, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các ông: Điềm, L, Th, Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số công chứng 000581, Quyền số 01) để bán nhà, đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Thùy D. Theo hợp đồng công chứng, giá bán là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, nhưng hai bên thừa nhận giá bán nhà đất thực tế là 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng. Hai bên có lời khai xác nhận việc thanh toán tiền mua bán nhà đã thực hiện xong.

Ngày 22/02/2016, bà Nguyễn Thị Thùy D và chồng là ông Lê Minh X được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 867029 (số vào sổ: CS 08403).

Xét, tại thời điểm bà Nguyễn Thị Kim C (đồng thời là đại diện của các đồng sở hữu, trong đó có ông Nguyễn Văn L) bán nhà đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Thùy D (ngày 12/01/2016), thì ông Nguyễn Văn L đã chết vào năm 2015. Theo quy định tại khoản 4 Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005, thì hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Kim C chấm dứt khi ông L chết, nên bà C không có tư cách đại diện cho ông L để ký hợp đồng bán nhà đất thuộc quyền sở hữu chung này. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng T), Thành phố H công chứng ngày 12/01/2016 (số công chứng 000581, Quyền số 01) có vi phạm về mặt chủ thể tham gia giao kết hợp đồng.

Về hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn L: Căn cứ giấy chứng nhận kết hôn của ông Nguyễn Văn L, giấy khai sinh của các con ông L, thì ông L có vợ là bà Nguyễn Thị Tuyết V và 03 người con là Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoàng T và Nguyễn Hoàng Nh. Theo xác nhận của vợ và con ông Nguyễn Văn L, thì ông L chết không để lại di chúc. Căn cứ kết quả xác minh ngày 22/6/2020 của Công an xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre thì ông L có cha là ông Nguyễn Văn B (chết năm 1985), mẹ là bà Dương Thị X (chết năm 1965).

Tại “Văn bản cam kết và đồng ý” ngày 26/11/2018 (chứng thực số 695, quyền số 01 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới, tỉnh Bến Tre), “Tờ cam kết về việc bán nhà đất là tài sản thừa kế chung” (chứng thực số 208, số 210, quyền số 01 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ, tỉnh Bến Tre), những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn L gồm: Bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng Nh có lời khai rằng: Việc bà Nguyễn Thị Kim C bán nhà cho bà Nguyễn Thị Thùy D vào năm 2016 có thông qua ý kiến và được sự đồng ý, thống nhất giá cả của các ông bà (vì lúc đó ông Nguyễn Văn L đã chết). Các ông bà không yêu cầu hủy bỏ giao dịch mua bán này cũng như giao dịch mua bán với các chủ mới sau này; đã nhận đủ tiền bán nhà từ bà Nguyễn Thị Thùy D, đồng ý để bà D trọn quyền định đoạt các giao dịch dân sự có liên quan đến nhà đất. Đến nay, các ông bà vẫn đồng ý việc chuyển nhượng nhà đất này cho người mua là bà D, ông X và cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì về nhà đất này.

Như vậy, các đồng sở hữu chung trong đó có người thừa kế của ông Nguyễn Văn L đều thống nhất bán nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thùy D, hai bên trong hợp đồng tự nguyện xác lập giao dịch, hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 450 đến Điều 454 của Bộ luật dân sự năm 2005 và không trái đạo đức xã hội, hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, xác nhận biết tình trạng nhà chưa giao được do gia đình ông Nguyễn Văn Hùng D đang cư trú trong nhà, nên hợp đồng này có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005. Người đại diện của bị đơn và Luật sư bị đơn cho rằng hợp đồng này vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng, là không có căn cứ như đã phân tích và quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005, nên không chấp nhận.

Ngày 22/02/2016, bà Nguyễn Thị Thùy D và chồng là ông Lê Minh X được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 867029 (số vào sổ: CS 08403). Như vậy, quyền sở hữu nhà đã được chuyển giao hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Lê Minh X theo quy định tại Điều 439 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở.

[2.5]. Ngày 23/5/2018, ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (toàn bộ) để bán nhà, đất này cho ông Võ Đức H. Hợp đồng được Văn phòng công chứng T, Thành phố H công chứng số 008957, Quyền số 01; Hai bên tự nguyện xác lập hợp đồng, phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, bên mua/chuyển nhượng biết tình trạng nhà chưa giao được do gia đình ông Nguyễn Văn Hùng D đang ở. Vì vậy, hợp đồng này có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Ngày 30/5/2018, ông Võ Đức H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cập nhật tên trên giấy chứng nhận số CC 867029 (số vào sổ: CS 08403). Như vậy, quyền sở hữu nhà đã được chuyển giao hợp pháp cho ông Võ Đức H theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở.

[2.6]. Ngày 11/6/2018, tại Phòng Công chứng H, Thành phố H, ông Võ Đức H ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (số 14545, Quyền số 06), để bán nhà đất cho ông Nguyễn Xuân Th với giá 5.400.000.000 đồng, nhưng giá bán ghi trong hợp đồng là 1.250.000.000 đồng. Ông Võ Quốc H và ông Nguyễn Xuân Th xác nhận bên mua đã giao cho bên bán số tiền mua nhà 5.200.000.000 đồng, bên mua biết nhà đất đang bị gia đình ông Nguyễn Văn Hùng D ở, nên hai bên hẹn 03 tháng sẽ giao nhà và giao số tiền còn lại là 200.000.000 đồng.

Xét, hai bên tự nguyện xác lập hợp đồng, phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đã giao gần hết tiền mua nhà, bên mua biết tình trạng nhà chưa giao được do gia đình ông Nguyễn Văn Hùng D đang ở. Vì vậy, hợp đồng này có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Ngày 16/6/2018, ông Nguyễn Xuân Th được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, Thành phố H cập nhật tên chủ sở hữu trên giấy chứng nhận số CC 867029 (số vào sổ: CS 08403). Quyền sở hữu nhà đã được chuyển giao hợp pháp cho ông Nguyễn Xuân Th theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở.

Đối với số tiền mua nhà ông Nguyễn Xuân Th còn nợ ông Võ Quốc H là 200.000.000 đồng: Ông Huy và ông Th có lời khai sẽ tự giao nhận, không yêu cầu giải quyết nên không xét.

[2.6]. Văn phòng công chứng T, Phòng Công chứng H, Thành phố H và Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H và Văn phòng Đăng ký đất đai T cùng xác nhận việc công chứng các hợp đồng mua bán, cấp giấy chứng nhận và cập nhật tên chủ sở hữu tài sản trên giấy chứng nhận số CS 08403 ngày 22/02/2016 thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Từ các phân tích nói trên, có căn cứ xác định nhà, đất số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H hiện nay thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Xuân Th. Nay, các đồng nguyên đơn và ông Nguyễn Xuân Th yêu cầu bị đơn và những người cư trú trong nhà phải giao trả nhà đất cho đồng nguyên đơn để đồng nguyên đơn giao nhà cho ông Nguyễn Xuân Th, là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, để đồng bị đơn có thời gian sắp xếp chỗ ở mới, di dời tài sản và bàn giao nhà trống cho nguyên đơn và nguyên đơn bàn giao cho ôngTh, Hội đồng xét xử nghĩ cần thiết cho đồng bị đơn thời gian 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực để bị đơn giao nhà.

Đối với yêu cầu phản tố của đồng bị đơn (về việc đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán/chuyển nhượng nhà đất nói trên giữa các nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Thùy D, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu cấp cho bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Lê Minh X, hủy hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Lê Minh X với ông Võ Đức H, hủy hợp đồng mua bán giữa ông Võ Đức H với ông Nguyễn Xuân Th và hủy cập nhật tên ông Huy và ôngTh trên giấy chứng nhận), là không có căn cứ chấp nhận.

[2.7]. Xét yêu cầu của đồng bị đơn về việc đề nghị những người thừa kế của ông Nguyễn Trương Minh Tr phải thanh toán cho gia đình bị đơn số tiền

tổng cộng là 2.590.000.000 đồng. Bị đơn chỉ chấp nhận khoản tiền này khi và chỉ khi nguyên đơn chứng minh được đúng, đầy đủ, chính xác quan hệ huyết thống anh, chị, em ruột với ông Nguyễn Trương Minh Tr.

[2.7.1]. Xét, theo Giấy khai sinh số 411, Quyền số 01 ngày 18/10/1980 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện B, Thành phố H, thì ông Nguyễn Trương Minh Tr có cha là ông Nguyễn Văn B (sinh năm 1931, nghề nghiệp: Cán bộ; Nơi ĐKNK thường trú: 6/10 ấp 4, P) và mẹ là bà Trương Thị L (sinh năm 1935; Nơi ĐKNK thường trú: 6/10 ấp 4, P).

Ông Nguyễn Trương Minh Tr chết ngày 10/4/2013 theo Giấy chứng tử số 45/2013, quyền số 01/2003 của Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện B, Thành phố H. Mẹ ông Tr là bà Trương Thị L chết năm 2005 (chết trước ông Tr theo Giấy chứng tử số 71, quyền số 01/2005 của Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện B, Thành phố H); Cha ông Tr là ông Nguyễn Văn B chết năm 1985 theo Giấy chứng tử số 04, quyền số 01/2011 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện B).

Căn cứ công văn số 782/UBND ngày 14/12/2019 của Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện B, Thành phố H, thì không xác định được những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Trương Minh Tr. Bà Trương Thị L, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Trương Minh Tr có lập di chúc hay không Ủy ban nhân dân thị trấn B không xác định.

Như đã phân tích *tại mục* [2.2] và [2.3] nói trên, thì không có chứng cứ xác định ông Tr chết có để lại di chúc; Ông Tr không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất, nên những người thuộc hàng thừa kế thứ hai sẽ được hưởng di sản thừa kế của ông Tr.

Theo bản sao các Giấy khai sinh số 3943 (quyền số 08/96); số 1857 (quyền số 04/96); số 514 (quyền số 02/96); số 514 (quyền số 02/96); số 2176 (quyền số 05/96) cùng ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (từ bút lục 154 đến 158), thì các ông, bà: Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Q và Nguyễn Văn Đ cùng có cha là ông Nguyễn Văn B (sinh năm 1931) và mẹ là bà Dương Thị X (sinh năm 1933); Cùng cư trú: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh BT).

Đồng bị đơn cho rằng, vẫn chưa đủ cơ sở xác định đúng, đầy đủ, chính xác quan hệ huyết thống anh chị em ruột giữa ông Nguyễn Trương Minh Tr với các ông/bà: C, Q, Th, Đ, L, đề nghị Tòa án tiếp tục xác minh, làm rõ các mối quan hệ huyết thống này cho rõ ràng. Tuy nhiên, đồng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Nguyễn Văn B cha của ông Nguyễn Trương Minh Tr và cha của các đồng nguyên đơn là hai người khác nhau.

Xét, căn cứ các giấy khai sinh và giấy khai tử nói trên, thì ông Nguyễn Văn B cha của ông Nguyễn Trương Minh Tr và ông Nguyễn Văn B cha của các ông/bà Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Q và Nguyễn Văn Đ cùng sinh năm 1931, cùng quê quán tại: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh BT.

Theo Công văn số 256/CANB-QLHC ngày 20/3/2020 của Công an huyện B, Thành phố H trả lời quyết định số 1843/2020/QĐ-CCTLCC ngày 03/3/2020 của Tòa án (*xác minh ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1931, chết ngày 01/10/1985; Nơi cư trú cuối cùng: số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn B (số cũ 6/10, ấp 4, xã P), huyện B, Thành phố H*), thì: Trong hồ sơ lưu trữ tại tàng thư hộ khẩu Công an huyện B số 31.170.000.112 gồm các tài liệu sau:

“Sổ hộ khẩu có tên Nguyễn Văn B gồm: Hộ khẩu năm 1976; sổ đăng ký hộ tịch, hộ khẩu năm 1976 (trong đó ở cột nguyên quán ghi: Thành T – Châu T), cột chuyển đi ghi chết ngày 01/10/1985); hộ khẩu năm 1982 (trong đó ghi chết ngày 10/10/1985); mối quan hệ chủ hộ: Chồng.

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1931 có đăng ký thường trú tại địa chỉ số 6/10, ấp 4, Liên tỉnh 15, xã P, huyện B, Thành phố H (nay là địa chỉ 6/10, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H)...”

Theo kết quả xác minh các ngày 08/3/2020, 22/6/2020 của Công an xã T, huyện C, tỉnh BT, thì: Không rõ cha mẹ của ông Nguyễn Văn B. Vợ của ông B là bà Dương Thị X (chết năm 1965), con của ông B là: Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn L (chết năm 2015), Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn Đ. Ông Nguyễn Văn B có một con riêng là ông Nguyễn Trương Minh Tr (sinh năm 1980 và chết bệnh năm 2013); Ông Nguyễn Văn B không có con nuôi; Địa bàn ấp P 1 chỉ có một người tên Nguyễn Văn B, sinh năm 1931; Địa bàn xã T không còn người tên Nguyễn Văn B, sinh năm 1931.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Văn B (sinh năm 1931 chết ngày 01/10/1985), đăng ký thường trú tại địa chỉ số 6/10, ấp 4, Liên tỉnh 15, xã P, huyện B, Thành phố H (nay là số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H) là cha của ông Nguyễn Trương Minh Tr, đồng thời là cha của các ông, bà: Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Q và Nguyễn Văn Đ. Vì vậy, các ông, bà: Nguyễn Văn L (*chết năm 2015, những người thừa kế gồm bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng Nh*), Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Q và Nguyễn Văn Đ là những người thuộc hàng thừa kế thứ hai của ông Nguyễn Trương Minh Tr được hưởng di sản thừa kế của ông Tr là nhà đất số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn B (số cũ 6/10, ấp 4, xã P), huyện B, Thành phố H. Việc khai nhận di sản thừa kế đã được các đồng thừa kế thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, những người thừa kế đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định.

Theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015, thì những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận.

Theo xác nhận của những người thừa kế di sản của ông Nguyễn Trương Minh Tr (bên bán) và bà Nguyễn Thị Thùy D (bên mua), thì nhà đất này được bán cho bà D với giá thực tế là 3.600.000.000 (ba tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Những người thừa kế di sản của ông Nguyễn Trương Minh Tr xác nhận họ đã chia đều số tiền này cho 05 đồng thừa kế, mỗi người nhận 1/5 giá bán nhà đất. Như vậy, các ông, bà: Nguyễn Văn L (*chết năm 2015, những người thừa kế gồm bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng Nh*), Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn Q và Nguyễn Văn Đ phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận.

[2.7.2]. Về nghĩa vụ tài sản của ông Nguyễn Trương Minh Tr.

Theo “Bản hợp đồng” đề ngày 02/4/1995 do ông Nguyễn Văn Hùng D cung cấp (bút lục 223) có nội dung: *“Tôi Nguyễn Trương Minh Tr, đồng ý cho anh Nguyễn Văn M mượn 1 phần đất trước sân nhà mượn để buôn bán. Thời hạn là vô thời hạn, đến khi nào nhà nước trưng dụng tiếp phần đất này thì bản hợp đồng giữa tôi và anh Mười mới hết. Anh Mười có đặt cọc trước cho gia đình tôi 10 triệu, khi nào hết hợp đồng gia đình tôi sẽ hoàn trả lại cho anh đầy đủ”*. Phía dưới ghi người mượn nhà là “Nguyễn Văn M”.

Xét, ông Nguyễn Văn Hùng D cho rằng người thuê nhà “Nguyễn Văn M” ghi trong “Bản hợp đồng” này chính là ông D, nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh hai tên này là một người. Tuy nhiên, theo lời khai của bà Trần Thị Hồng Phụng – Tổ trưởng tổ 11, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B (Biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2020), thì: Bà làm tổ trưởng từ năm 2003, ở địa phương ông Nguyễn Văn Hùng D còn có tên khác là Mười bù lon, ngoài ra không có tên nào khác. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D, ông Vũ Đức H và ông Nguyễn Xuân Th đều xác nhận ông D và gia đình là người thuê một phần nhà của ông Tr, sau khi ông Tr chết năm 2013 thì gia đình ông D sử dụng toàn bộ căn nhà này. Như vậy, có căn cứ xác định người thuê nhà của ông Nguyễn Trương Minh Tr trong “Bản hợp đồng” đề ngày 02/4/1995 là ông Nguyễn Văn Hùng D.

Theo hợp đồng, thì ông Tr có nhận đặt cọc của ông D số tiền 10.000.000 (mười triệu đồng), nên nay các đồng thừa kế của ông Tr phải trả lại cho ông D số tiền này. Tại phiên tòa, các đồng nguyên đơn cũng đồng ý trả số tiền 10.000.000 đồng cho ông D.

Phía bị đơn cho rằng số tiền 10.000.000 đồng vào thời điểm năm 1995 tương đương 02 lượng vàng, nên yêu cầu các đồng nguyên đơn trả 120.000.000 đồng tương đương 02 lượng vàng theo thời giá hiện nay. Tuy nhiên, theo “Bản hợp đồng” đề ngày 02/4/1995 và lời thừa nhận của ông D tại phiên tòa, thì ông D giao cho ông Tr số tiền 10.000.000 đồng, không giao 02 lượng vàng, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

Xét yêu cầu của đồng bị đơn về việc yêu cầu đồng nguyên đơn phải trả các khoản:

- Tiền chăm sóc, thuốc men và tiền T mượn là 285.000.000 đồng, sửa chữa trần 20.000.000 đồng, làm phòng cho ông Tr 15.000.000 đồng, nâng nền và chống ngập 7.000.000 đồng, dặm vá 3.000.000 đồng. Tổng các khoản này là

330.000.000 đồng. Xét, bị đơn cho rằng gia đình bị đơn có đầu tư các khoản tiền này nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh; Các văn bản ông D cung cấp để chứng minh ông Tr nợ cũng không xác định rõ ông Tr nợ ai, nên không có căn cứ chấp nhận.

- Tiền chăm sóc, phụng dưỡng bà, mẹ và cả ông Tr, gìn giữ tôn tạo tài sản, thờ cúng tương đương 30% giá trị nhà đất, thành tiền là 2.000.000.000 đồng: Như đã phân tích, bị đơn chỉ là người thuê một phần căn nhà phía trước để kinh doanh, từ khi ông Tr chết năm 2013 đến nay, bị đơn đã sử dụng toàn bộ căn nhà để ở và kinh doanh tạo thu nhập, hưởng lợi rất lớn mà không phải trả tiền thuê nhà hay bất kỳ khoản tiền nào cho chủ sở hữu tài sản; bị đơn cũng không có chứng cứ nào chứng minh đã có các công sức nói trên. Mặt khác, tại phiên tòa các đương sự xác nhận ông Nguyễn Trương Minh Tr được bà C chăm sóc trong thời gian cuối đời và chết tại quê nhà tại ấp P 1, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận khoản tiền này của đồng bị đơn.

- Tiền đầu tư mặt bằng 20.000.000 đồng và tiền hỗ trợ di dời 120.000.000 đồng: Theo “Bản hợp đồng” ngày 02/4/1995, hai bên không có thỏa thuận các chi phí này khi bị đơn giao trả nhà; nguyên đơn cũng không đồng ý với các yêu cầu này của bị đơn, nên không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Xuân Th tự nguyện hỗ trợ cho đồng bị đơn các chi phí đầu tư mặt bằng, sửa chữa, tôn tạo nhà, hỗ trợ di dời, vv... tổng cộng là 261.000.000 đồng. Xét, đây là sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân Th, phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên ghi nhận.

[2.10]. Xét ý kiến của Luật sư bị đơn về việc dừng phiên tòa để hoàn thiện thủ tục tố tụng, là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

- Đề nghị triệu tập bà Nguyễn Thị Th, bà Châu Thị Th và bà Phan Thị Kim A vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. Xét, bà Nguyễn Thị Th, bà Châu Thị Th và bà Phan Thị Kim A đã có “Tờ cam kết làm chứng”, có xác nhận chữ ký, nên không cần thiết phải triệu tập.

- Triệu tập Phòng công chứng M, Thành phố H và Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xét, như đã phân tích, đến ngày 06/12/2021 bị đơn xác nhận chỉ có các yêu cầu như Tòa án đã thụ lý, không có yêu cầu nào khác. Tại phiên tòa, bị đơn bổ sung yêu cầu hủy văn bản khai nhận di sản thừa kế và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho các ông bà: C, Th, Q, Đ, L; Yêu cầu của đồng bị đơn bổ sung sau khi Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; vượt quá phạm vi phản tố ban đầu, nên không được xem xét như đã phân tích. Vì vậy, Phòng công chứng M Thành phố H và Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố H không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nên không triệu tập.

- Luật sư cho rằng các văn bản ủy quyền của các đương sự tại hồ sơ chưa hợp lệ: Xét, bị đơn có mặt tại phiên tòa và vẫn ủy quyền cho bà Nguyễn Thị An

Nh đại diện; bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Lê Minh X đã hủy ủy quyền; các đồng nguyên đơn thay đổi địa vị tố tụng nhưng không bổ sung yêu cầu mới, nên không cần thiết phải sửa đổi các văn bản ủy quyền. Giấy ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có sai sót do đánh máy, ghi thành vụ án phúc thẩm, nhưng đã ghi đúng số và ngày thụ lý nên không cần thiết phải dừng phiên tòa để sửa chữa.

Xét, ý kiến của Luật sư bị đơn cho rằng, ông Nguyễn Văn Hùng D là con nuôi của bà Trương Thị L, được hưởng thừa kế di sản bà L. Bị đơn có cung cấp “Tờ cam kết làm chứng” của bà Nguyễn Thị Th, bà Châu Thị Th và bà Phan Thị Kim A cùng xác nhận ông Nguyễn Văn Hùng D và vợ là bà Lê Thị Ngọc T được bà Trương Thị L nhận làm con nuôi, nhưng ngoài lời khai này, thì bị đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào khác chứng minh quan hệ nuôi dưỡng giữa vợ chồng ông D và bà L, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, sau khi bà L chết (năm 2005), ông Tr làm thủ tục khai nhận di sản và được cấp giấy chứng nhận số BM 214241 (số vào sổ CH 03913) ngày 22/01/2013, lúc này ông D đã thuê nhà của ông Tr để kinh doanh nhưng ông D không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận này cho ông Tr, ngược lại còn ký văn bản thuê nhà của ông Tr.

- Luật sư đề nghị xác định thêm quan hệ tranh chấp là tranh chấp thừa kế, tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất: Xét, trong vụ án này, các đồng thừa kế của ông Tr cũng như các đương sự khác không tranh chấp thừa kế, không tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, nên đề nghị này của Luật sư là không có căn cứ chấp nhận.

- Luật sư bị đơn cho rằng gia đình ông D là người quản lý di sản, nên đề nghị xem xét. Tuy nhiên, ông D và gia đình không đáp ứng điều kiện về người quản lý di sản quy định tại Điều 616, nên không có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 617 và Điều 618 Bộ luật dân sự. Khi các thừa kế của ông Nguyễn Trương Minh Tr đã xác lập quyền sở hữu, yêu cầu ông D và gia đình trả nhưng ông D trả mà cố tình chiếm dụng nhà để ở và kinh doanh, thu lợi, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu tài sản.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D nộp tạm ứng chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá,...) cho Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố H; Tòa án đã thực hiện xong thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá. Nay ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét.

Ông Nguyễn Xuân Th nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng, chi phí đo vẽ là 5.513.684 đồng; Ông Võ Quốc Tr (đại diện các ông bà: Nguyễn Thị Tuyết V, Nguyễn Hoàng T, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoàng Nh) nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá 12.000.000 đồng. Các đương sự này tự nguyện nộp và không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1]. Đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn Th, Ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn L (chết năm 2015, có bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng Nh kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) phải nộp tính trên số tiền phải trả cho bị đơn là 10.000.000 đồng, án phí là: $10.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 500.000 \text{ đồng}$; được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số AD/2014/0008530 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Đồng nguyên đơn còn phải nộp thêm 200.000 đồng.

[4.2]. Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng và ông Nguyễn Văn Bảo phải nộp tính trên các yêu cầu không được chấp nhận, gồm:

Số tiền 300.000 đồng yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán/chuyển nhượng giữa các đồng nguyên đơn và ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D; 300.000 đồng yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D; 300.000 đồng yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D với ông Võ Quốc H; 300.000 đồng yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông Võ Quốc H với ông Nguyễn Xuân Th; 300.000 đồng yêu cầu hủy cập nhật tên ông Huy và ôngTh không được chấp nhận; 300.000 đồng yêu cầu khởi kiện đòi nhà của đồng nguyên đơn và ông Nguyễn Xuân Th được chấp nhận.

Số tiền yêu cầu nguyên đơn trả nhưng không được chấp nhận 2.580.000.000 đồng (2.590.000.000 đồng – 10.000.000 đồng). Án phí được tính: $72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 580.000.000 \text{ đồng}) = 83.600.000 \text{ đồng}$;

Đồng bị đơn phải nộp án phí tổng cộng là: $1800.000 \text{ đồng} + 83.600.000 \text{ đồng} = 85.400.000 \text{ đồng}$; được trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp gồm: 600.000 đồng theo biên lai số AD/2014/0008911 ngày 15/5/2018, số tiền 23.100.000 đồng theo biên lai số AD/2014/0008530 ngày 08/01/2018 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H và 600.000 đồng theo biên lai số 00092279 ngày 13/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H. Đồng bị đơn còn phải nộp tiếp 61.100.000 đồng.

[4.3]. Ông Nguyễn Xuân Th không phải nộp án phí. Hoàn trả cho ôngTh số tiền tạm ứng là 8.175.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0092256 ngày 12/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Th (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan), chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn đối với số tiền 10.000.000 đồng và không chấp nhận các yêu cầu còn lại; Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Th đã rút và ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông Nguyễn Xuân Th hỗ trợ đồng bị đơn 261.000.000 đồng, là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, Đ c khoản 1 Điều 37, Đ c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273, Điều 184, khoản 3 Điều 200 và Điều 244 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122, Điều 425, Điều 439, từ điều 450 đến điều 454, khoản 4 Điều 589; điểm a, Đ b khoản 1 và khoản 3 Điều 676 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 117, Điều 423, Điều 615, Đ b khoản 1 và khoản 3 Điều 651, 616, 617, 618 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 12, Điều 121, Điều 122 của Luật Nhà ở;

Áp dụng khoản 1 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn gồm: Bà Nguyễn Thị Kim C, Ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hoàng Nh và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Th (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) về việc buộc ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Phương B và những người cư trú trong nhà phải giao trả nhà đất số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H.

Buộc ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Bảo và những người cư trú trong nhà phải có nghĩa vụ di dời người và tài sản, giao trả nhà đất trống số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 867029 (số vào sổ: CS 08403) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/02/2016 cho bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Lê Minh X, cập nhật tên ông Võ Đức H ngày 30/5/2018 và ông Nguyễn Xuân Th ngày 16/6/2018; **hàng đỏ***)) cho các đồng nguyên đơn, để các đồng nguyên đơn giao nhà đất cho ông Nguyễn Xuân Th. Thời hạn giao nhà là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Phương B về việc buộc các đồng nguyên đơn phải trả lại số tiền đặt cọc theo “Bản hợp đồng” ngày 02/4/1995 giữa ông Nguyễn Trương Minh Tr và ông Nguyễn Văn M (tức là ông Nguyễn Văn Hùng D); Không chấp nhận yêu cầu của đồng bị đơn về việc buộc các đồng nguyên đơn phải trả số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng tương đương 02 lượng vàng. Không chấp nhận yêu cầu của các đồng bị đơn về việc yêu cầu đồng nguyên đơn phải trả các khoản còn lại tổng cộng là 2.470.000.000 (hai tỷ bốn trăm bảy mươi triệu) đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim C, Ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Đ, ông

Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hoàng Nh phải trả cho ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Phương B số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn Bảo đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất giữa các ông, bà: Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn L (do bà Nguyễn Thị Kim C đại diện) với ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số công chứng 000581, Quyền số 01 lập ngày 12/01/2016 tại Văn phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng T), Thành phố H);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D.

- Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H giữa vợ chồng ông Lê Minh X, bà Nguyễn Thị Thùy D với ông Võ Đức H (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 23/5/2018 tại Văn phòng công chứng T, số 008957, Quyền số 01);

- Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H giữa ông Võ Đức H với ông Nguyễn Xuân Th (Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 11/6/2018 tại Phòng Công chứng H, số 14545, Quyền số 06);

- Hủy phân cấp nhật tên ông Võ Đức H và ông Nguyễn Xuân Th trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 867029 (số vào sổ: CS 08403) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/02/2016 (nhà đất số 1857 H, Khu phố 4, thị trấn N, huyện B, Thành phố H).

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Th về việc buộc ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng và ông Nguyễn Văn Phương B bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà, đất bất hợp pháp kể từ ngày 07/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân Th về việc hỗ trợ cho đồng bị đơn ông Nguyễn Xuân Th về việc buộc ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng và ông Nguyễn Văn Phương B các chi phí đầu tư mặt bằng, sửa chữa, tôn tạo nhà, hỗ trợ di dời, vv... tổng cộng là 261.000.000 (hai trăm sáu mươi một triệu) đồng.

6. Chi phí tố tụng:

Ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D nộp tạm ứng chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá,...) cho Tòa án nhân dân huyện

B, Thành phố H; Tòa án đã thực hiện xong thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá. Nay ông Lê Minh X và bà Nguyễn Thị Thùy D không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét.

Ông Nguyễn Xuân Th nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng; Ông Võ Quốc Tr (đại diện bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng Nh) nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá 12.000.000 đồng. Các đương sự tự nguyện nộp và không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1]. Đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn Th, Ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hoàng Nh phải nộp 500.000 (năm trăm nghìn) đồng; được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AD/2014/0008530 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H. Đồng nguyên đơn còn phải nộp thêm 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

[4.2]. Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Hùng D, bà Lê Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Kim Ng và ông Nguyễn Văn Bảo phải nộp tổng cộng là: 85.400.000 (tám mươi lăm triệu một trăm nghìn) đồng; được trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp gồm: 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai số AD/2014/0008911 ngày 15/5/2018, số tiền 23.100.000 (hai mươi ba triệu một trăm nghìn) đồng theo biên lai số AD/2014/0008530 ngày 08/01/2018 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H và 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai số 00092279 ngày 13/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H. Đồng bị đơn còn phải nộp tiếp 61.100.000 (sáu mươi một triệu một trăm nghìn) đồng.

[4.3]. Ông Nguyễn Xuân Th không phải nộp án phí. Hoàn trả cho ông Th số tiền tạm ứng là 8.175.000 (tám triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2019/0092256 ngày 12/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

Các đương sự thi hành dưới sự chứng kiến của Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Án xử sơ thẩm công khai. Đồng nguyên đơn, đồng bị đơn và ông Võ Đức H, ông Nguyễn Xuân Th (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án sơ thẩm. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPH;
- VKSND TP;
- Cục THADS TPH;
- Chi cục THA DS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Vp.

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

Trịnh Thị Ánh