

Bản án số: 423/2020/DS-PT

Ngày: 16 - 9 - 2020

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản và  
yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà  
và bồi thường thiệt hại ngoài  
hợp đồng.

**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 Phan Nhựt Bình

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Minh  
Ông Phan Tô Ngọc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 618/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3341/2020/QĐPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Huỳnh Th (chết năm 2015):**

1. Ông Huỳnh Tác L, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số 170 đường V, ấp C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn U – Văn

phòng Luật sư Việt U – Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt);

Địa chỉ: 217, ấp 2, thị trấn P, Thạnh T, Sóc Trăng.

2. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1957 (vắng mặt);

3. Ông Huỳnh Tắc S, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Huỳnh Thị Mỹ L1, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp MT, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Huỳnh Thị Mỹ D, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 28/10 Điện Biên P1, phường 17, quận B1, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, ông S và bà D:* Ông Huỳnh Tắc L, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số 170 đường X, ấp C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

(Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2015 và ngày 02/02/2016)

6. Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Trang Anh S1, sinh năm 1983 (vắng mặt),

Địa chỉ: Số 73, ấp Nội Ô, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trang Anh S1:* Ông Trang Anh T1, sinh năm 1949 (có mặt).

Địa chỉ: Số 73, ấp Nội Ô, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

(Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2018).

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

1. Ông Huỳnh Tắc S2, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: 2626 KELBURN AVE ROSE M – CA 91770. USA (Hoa Kỳ).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Tắc S2:* Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: 298/22, Quốc lộ 1A, khóm 1, phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

(Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2017)

2. Ông Trang Anh T1, sinh năm 1949 (có mặt)

Địa chỉ: Số 73, ấp Nội Ô, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Trang Anh D1(D2), sinh năm 1980 (vắng mặt);

4. Bà Đoàn Việt N, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Huỳnh Phước V, sinh năm 1978 (vắng mặt);

6. Bà Huỳnh Mỹ H2, sinh năm 1980 (vắng mặt);

7. Bà Huỳnh Mỹ P, sinh năm 1983 (vắng mặt);

8. Ông Huỳnh V1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

9. Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1993 (vắng mặt);

10. Bà Huỳnh Hải M, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11. Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Trang Anh S1 (do ông Trang Anh T1 đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tác S2 (do ông Phạm Văn H1 đại diện theo ủy quyền).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Th và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Th, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

Ông Huỳnh Th được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Mỹ Tú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 278698 ngày 29/3/2005 và xây dựng căn nhà ở một trệt, một lầu (giá trị còn lại là 50.000.000 đồng) trên diện tích đất 75m<sup>2</sup> (loại đất thổ cư), thửa 144, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số 97, tổ 4, ấp Nội Ô, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 11/11/2011, ông Huỳnh Th phát hiện con ông là Huỳnh Tác S2 tự ý cho ông Trang Anh S1 thuê căn nhà nêu trên (theo hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 có chứng thực của UBND thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa) mà không có sự đồng ý của ông Th. Ông Huỳnh Th có khiếu nại đến UBND thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa. Ngày 16/02/2012 UBND thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa ban hành

Thông báo số 08/TB-UBND, hủy chữ ký chứng thực hợp đồng thuê nhà của ông Huỳnh Tắc S2 và ông Trang Anh S1. Ông Th nhiều lần thông báo yêu cầu ông S1 giao trả lại nhà nhưng ông S1 không thực hiện.

Nguyên đơn ông Huỳnh Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Trang Anh S1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả cho ông Huỳnh Th căn nhà nêu trên.

Ngày 06/3/2015, ông Huỳnh Th chết.

Ngày 20/8/2018 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Huỳnh Th là ông Huỳnh Tắc L có đơn khởi kiện bổ sung đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 giữa ông Trang Anh S1 và ông Huỳnh Tắc S2. Đồng thời, yêu cầu ông Trang Anh S1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông mỗi tháng là 2.000.000 đồng, tính từ ngày ký kết hợp đồng là ngày 10/11/2011 đến ngày 20/8/2018, làm tròn 80 tháng thành tiền là 160.000.000 đồng. Ngoài ra ông L còn yêu cầu buộc ông S1 phải bồi thường đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Tắc L rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với yêu cầu ông Trang Anh T1 bồi thường thiệt hại về tài sản mỗi tháng là 2.000.000 đồng, tính từ ngày ký kết hợp đồng là ngày 10/11/2011 đến ngày 20/8/2018, làm tròn 80 tháng thành tiền là 160.000.000 đồng và bồi thường đến ngày xét xử sơ thẩm.

***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trang Anh S1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Anh T1 trình bày:***

Hợp đồng thuê nhà đối ký giữa ông Trang Anh S1 với ông Huỳnh Tắc S2 là đúng quy định của pháp luật. Ông S2 được ông Huỳnh Th lập giấy cho nhà ở, đất ở vào ngày 16/3/2010 nên có quyền quyết định đối với tài sản của mình bằng mọi hình thức mà pháp luật không cấm. Do vậy, ông S1 không đồng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Th. Ông L khởi kiện bổ sung yêu cầu bồi thường là không có căn cứ nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi thuê nhà ông S1 đã trả đủ tiền cho ông S2 là 240.000.000 đồng và trong quá trình sử dụng ông có sửa nền và la phong khoảng 20 triệu đồng, nếu giải quyết trả lại nhà cho nguyên đơn ông không có yêu cầu gì đối với tiền thuê nhà và sửa chữa nhà, ông tự thỏa thuận với ông S2. Hiện nay, căn nhà do các con của ông là Trang Anh S1, Trang Anh D2 và Đoàn Việt N đang sử dụng để buôn bán.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tắc S2 do ông Phạm Văn H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Căn nhà số 97, tổ 4, ấp Nội Ô, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S2, tài sản này lúc ông Th còn sống có lập di chúc lại cho ông S2, có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, đồng thời đến ngày 16/3/2010, ông Th cũng đã lập tờ cho đứt nhà ở và đất ở và lập tờ ủy quyền cho ông S2 đối với phần nhà, đất tranh chấp nêu trên được chính quyền địa phương xác nhận. Do đó, ông S2 có quyền thực hiện các giao dịch khác mà pháp luật không cấm. Theo Công văn số 16 ngày 05/6/2013 của UBND thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa thể hiện ông Th bị bệnh tai biến mạch máu não nằm tại chỗ, khi cán bộ Tư pháp xuống gặp ông có đọc lại đơn khởi kiện nhưng không biết ông có nghe hay không, con ông Th là Huỳnh Tắc L cầm tay ông Th điểm chỉ vào đơn khởi kiện nên ông Huỳnh Th không đủ năng lực dân sự để thực hiện hành vi khởi kiện. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th, còn đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông L về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 giữa ông S2 với ông Trang Anh S1 là không có căn cứ và không còn thời hiệu. Do vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu nêu trên.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác từ khi thụ lý vụ án đến nay không có có văn bản hay ý kiến trình bày liên quan đến vụ án.***

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm 29/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Th.

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 giữa ông Huỳnh Tắc S2 và ông Trang Anh S1 được Ủy ban nhân dân thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 11/11/2011 là vô hiệu.

2. Buộc bị đơn Trang Anh S1 và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trang Anh D2 và Đoàn Việt N giao trả căn nhà ở một trệt, một lầu gắn liền với diện tích đất 75m<sup>2</sup> (loại đất thổ cư), thửa 144, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số 97, tổ 4, ấp Nội Ô, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cho các đồng thừa kế của ông Huỳnh Th và bà Trương Tú M gồm có: 1. Huỳnh P1 (chết năm 2005) có vợ là Nguyễn Ngọc H và các con là: Huỳnh Phước V; Huỳnh Mỹ H2; Huỳnh Thị Mỹ P và Huỳnh V1, 2. Huỳnh Thị Mỹ L1, 3. Huỳnh Tắc S, 4. Huỳnh Mỹ D, 5. Huỳnh Tắc L, 6. Huỳnh Tắc L2 (chết năm 2008) có vợ là Nguyễn Thị Thùy T và các con là Huỳnh Tấn Đ và Huỳnh Hải M, 7. Huỳnh Tắc S2.

2.1. Tạm giao cho ông Huỳnh Tắc L quản lý căn nhà ở một trệt, một lầu gắn liền với diện tích đất 75m<sup>2</sup> (loại đất thổ cư), thửa 144, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số 97, tổ 4, ấp Nội Ô, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc

Trắng. Ông L không được thực hiện quyền định đoạt đối với tài sản được tạm giao gồm các quyền: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn trong thời gian được tạm giao.

2.2. Ông Huỳnh Tắc L có nghĩa vụ giao lại cho các đồng thừa kế khi có bản án, quyết định, văn bản có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý về tài sản được tạm giao.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Huỳnh Tắc L đối với yêu cầu ông Trang Anh T1 bồi thường thiệt hại về tài sản mỗi tháng là 2.000.000 đồng, tính từ ngày ký kết hợp đồng là ngày 10/11/2011 đến ngày 20/8/2018, làm tròn 80 tháng thành tiền là 160.000.000 đồng và bồi thường đến ngày xét xử sơ thẩm của ông Huỳnh Tắc L và yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 giữa ông Huỳnh Tắc S2 và ông Trang Anh S1 được Ủy ban nhân dân thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 11/11/2011.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/10/2019 bị đơn ông Trang Anh S1 (do ông Trang Anh T1 đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tắc S2 (do ông Phạm Văn H1 đại diện theo ủy quyền) cùng kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Bị đơn ông Trang Anh S1 (có ông Trang Anh T1 đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tắc S2 (có ông Phạm Văn H1 đại diện theo ủy quyền) thống nhất vẫn kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà vì ông Huỳnh Th đã lập di chúc cho ông S2 căn nhà nêu trên nên ông S2 ký hợp đồng cho ông Trang Anh S1 thuê nhà là đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi nhận định yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông L, tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu đã hết thời hiệu khởi kiện nhưng lại tuyên bố hợp đồng thuê nhà này vô hiệu và giải quyết hậu quả là không đúng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Huỳnh Tắc L không đồng ý yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Tắc L là luật sư Nguyễn Văn U phát biểu ý kiến: Hợp đồng tặng cho nhà giữa ông Huỳnh Th và ông Huỳnh Tắc S2 vô hiệu về mặt chủ thể do ông Th không có quyền tự định đoạt tài sản chung, nên việc ông S2 ký hợp đồng cho ông S1 thuê nhà cũng

không đúng và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Thị Thùy T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Trang Anh D1(D2), Đoàn Việt N, Huỳnh Phước V, Huỳnh Mỹ H2, Huỳnh Mỹ P, Huỳnh V1, Huỳnh Tấn Đ, Huỳnh Hải M và Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đều vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt những đương sự này.

[2] Bị đơn ông Trang Anh S1 (có ông Trang Anh T1 đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tấn S2 (có ông Phạm Văn H1 đại diện theo ủy quyền) kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện cũng như khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Huỳnh Tấn L với các lý do:

[2.1] Về tố tụng, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như nhận định thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà đã hết nên đình chỉ giải quyết yêu cầu bổ sung này của ông L nhưng phần Quyết định lại tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu là trái pháp luật.

[2.2] Về nội dung, căn nhà 01 trệt, 01 lầu trên diện tích đất 75m<sup>2</sup> tại thửa 144, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số 97, tổ 4, ấp Nội Ô, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng là tài sản riêng của ông Huỳnh Th. Ông Huỳnh Th tặng cho ông Huỳnh Tấn S2 theo “Tờ cho đứt đất ở - nhà ở” và ký “giấy ủy

quyền” cùng ngày 16/3/2010. Do đó, Hợp đồng thuê nhà được ký giữa ông S2 và ông Trang Anh S1 (có xác nhận của chính quyền địa phương) là đúng quy định pháp luật. Hợp đồng thuê nhà có thời hạn 10 năm, ông S1 đã trả tiền thuê nhà cho ông S2 nên yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện, ông Huỳnh Th (chết năm 2015) và bà Trần Tú M (chết năm 1989) chung sống có 07 người con chung gồm: Huỳnh P1 (chết năm 2005) có vợ là Nguyễn Ngọc H và các con là: Huỳnh Phước V; Huỳnh Mỹ H2; Huỳnh Mỹ P và Huỳnh V1; Huỳnh Thị Mỹ L1; Huỳnh Tắc S; Huỳnh Mỹ D; Huỳnh Tắc L; Huỳnh Tắc L2 (chết năm 2008) có vợ là Nguyễn Thị Thùy T và các con là Huỳnh Tấn Đ và Huỳnh Hải M; Huỳnh Tắc S2. Ông Th và bà M không có con riêng hay con nuôi.

[4] Về nguồn gốc nhà và đất tranh chấp: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cùng lời khai nhận của các đương sự thể hiện căn nhà ở một trệt, một lầu gắn liền với diện tích đất 75m<sup>2</sup> (loại đất thổ cư), thửa 144, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số 97, tổ 4, ấp Nội Ô, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng được xây dựng từ năm 1972 là tài sản chung của ông Huỳnh Th và vợ là bà Trần Tú M (chết vào năm 1989). Ông Huỳnh Th được UBND huyện Mỹ Tú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 278698 ngày 29/3/2005. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2016 (BL 354), bà Huỳnh Thị Mỹ D cũng xác định nguồn gốc căn nhà nêu trên: *“Là của cha tôi Huỳnh Th và mẹ tôi Trần Tú M tạo lập từ lâu và xây dựng lại từ năm 1972”*. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà nêu trên là tài sản chung của ông Huỳnh Th và bà Trần Tú M là có cơ sở.

[5] Về tính hợp pháp của “Tờ cho đứt đất ở - nhà ở” và Giấy ủy quyền ngày 16/3/2010 cùng ký ngày 16/3/2010:

[5.1] Như phân tích mục [4], nhà đất nêu trên là tài sản chung của ông Th và bà M. Ngày 02/9/1989, bà M chết, không để lại di chúc. Như vậy, sau khi bà M chết thì 50% số tài sản trên trở thành di sản của bà M, 50% số tài sản còn lại là tài sản riêng của ông Th. Ông Th chỉ có quyền định đoạt đối với phần tài sản riêng của ông (và một phần tài sản thừa kế từ di sản của bà M). Ông Th và các con chưa có văn bản nào có giá trị pháp lý thể hiện việc phân chia di sản trên, do đó, việc ông Th tự ý lập “Tờ cho đứt đất ở - nhà ở” cho ông Huỳnh Tắc S2 vào ngày 16/3/2010 có xác nhận của UBND thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đồng thừa kế khác, cụ thể là các con của ông Th. Tuy các con của ông Th như: Huỳnh Thị Mỹ L1; Huỳnh Tắc S; Huỳnh Thị Mỹ D và Huỳnh Tắc L2 có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế cùng vào ngày 30/7/2004, nhưng các đồng thừa kế còn lại trong đó có Huỳnh Tắc L không có ý kiến hoặc văn bản gì thể hiện sự đồng ý



giao di sản trên cho ông Th nên việc ông Th ký giấy cho ông S2 toàn bộ căn nhà nêu trên là không đúng quy định pháp luật, vượt quá phần tài sản mà ông Th được quyền định đoạt.

[5.2] Ngoài ra, tại Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 qui định: “1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu. 2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký...”. Hồ sơ vụ án thể hiện, các đương sự xác định ông S2 chưa thực hiện việc đăng ký theo quy định pháp luật.

[5.3] Đối với Giấy ủy quyền ngày 16/3/2010, bản án sơ thẩm nhận định, tại phiên tòa người đại diện cho ông Huỳnh Tắc S2 cung cấp Giấy ủy quyền ngày 16/3/2010 được UBND thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa xác nhận cùng ngày. Nội dung ông Th ủy quyền cho ông Huỳnh Tắc S2 được toàn quyền sở hữu sử dụng căn nhà và đất diện tích 75m<sup>2</sup>, thửa 144, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số 97, tổ 4, ấp Nội Ô, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

[5.4] Xét thấy, Giấy ủy quyền ngày 16/3/2010 là có thật nhưng như phân tích tại mục [5.1], [5.2] nên việc ông Huỳnh Th tự ý một mình ủy quyền cho ông Huỳnh Tắc S2 khi chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế khác là không phù hợp, không có giá trị.

[6] Từ phân tích trên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Tờ cho đứt đất ở - nhà ở” và “giấy ủy quyền cùng ngày 16/3/2010” không có giá trị pháp lý là có căn cứ.

[7] Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 giữa ông Huỳnh Tắc S2 và ông Trang Anh S1.

[7.1] Về hình thức, khi hợp đồng được các bên ký vào ngày 11/11/2011, có chứng thực của UBND thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, nhưng sau đó, do có khiếu nại của ông Huỳnh Th nên Chủ tịch UBND thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa đã ban hành Thông báo số: 08/TB-UBND ngày 16/02/2012 về việc hủy chữ ký chứng thực hợp đồng thuê nhà của ông Huỳnh Tắc S2 và ông Trang Anh S1 vì lý do hợp đồng không đúng pháp luật, các bên hợp đồng đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Như vậy, hợp đồng thuê nhà trên đã không còn tuân thủ theo qui định tại Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005.

[7.2] Ngoài ra, như đã phân tích tại mục [4], [5], [6] và [7.1] nhà đất cho thuê là tài sản thừa kế của ông Huỳnh Th cùng các đồng thừa kế khác là các con của ông Th và bà Mai. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 giữa ông Huỳnh Tắc S2 và ông Trang Anh S1 là vô hiệu từ thời điểm ký kết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Từ phân tích trên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn là có cơ sở. Tại cấp phúc thẩm, ông S1 và ông S2 kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đồng ý trả nhà nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nào để chứng minh nên kháng cáo phần này của ông S1, ông S2 là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Đối với kháng cáo cho rằng yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông L, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hết thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết yêu cầu này nhưng lại tuyên bố hợp đồng thuê nhà nêu trên vô hiệu và xử lý hậu quả là vượt quá yêu cầu, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[9.1] Như phân tích tại mục [7.2], khi giải quyết yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn ông Huỳnh Th (sau là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn là ông L) bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông S2 và ông S1 đã vô hiệu tại thời điểm ký kết là đúng. Do đó, không phải do yêu cầu bổ sung của ông L, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm mới tuyên bố hợp đồng thuê nhà nêu trên vô hiệu. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L cho rằng, do hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu nên mới yêu cầu hủy hợp đồng với mục đích muốn ông S1 trả nhà. Như vậy, bản chất của yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông L cũng muốn ông S1 trả lại nhà như yêu cầu của ông Th khi còn sống, do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà là không cần thiết nên sửa bản án dân sự sơ thẩm phần này.

[9.2] Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn nhận định để giải quyết dứt điểm trong cùng vụ án liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 giữa ông Huỳnh Tắc S2 và ông Trang Anh S1 là vô hiệu và về xử lý hợp đồng vô hiệu: Cần buộc ông Trang Anh S1 cùng những người liên quan đang sử dụng tài sản giao trả lại cho nguyên đơn (các người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng), buộc ông Huỳnh Tắc S2 giao trả lại tiền thuê nhà cho ông S1. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Trang Anh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trang Anh S1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng ông là người đứng ra thuê nhà nhưng để cho ông Trang Anh S1 đứng tên thuê, tiền thuê nhà ông đã trả đủ cho ông Huỳnh Tắc S2 là 240.000.000 đồng và có sửa chữa nền nhà, la phong khoảng 20.000.000 đồng, nếu giải quyết buộc bị đơn giao trả lại nhà cho nguyên đơn thì ông không yêu cầu gì đối với tiền thuê nhà và tiền sửa chữa nhà, ông tự thỏa thuận với ông S2 nên không xem xét, khi nào bị đơn và ông T1 có yêu cầu sẽ xem xét giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[9.3] Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn biết trường hợp hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu, các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hay không. Nếu không yêu cầu thì Tòa án không giải quyết. Hồ sơ vụ án thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích cho đương sự lại xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là chưa đảm bảo tố tụng. Tuy nhiên, như đã nêu tại mục [9.2] việc xử lý hậu quả cũng chỉ là tách ra giải quyết bằng vụ án khác do ông S1 không yêu cầu ông S2 phải trả lại tiền thuê nhà và tiền sửa chữa nhà trong vụ án này, nên không ảnh hưởng tới quyền lợi của các bên. Do đó, không cần thiết hủy án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm vấn đề này.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trang Anh S1, ông Huỳnh Tắc S2 như phân tích tại mục [9.1] và không chấp nhận kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà, giữ nguyên các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trang Anh S1, ông Huỳnh Tắc S2 không phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trang Anh S1 (có ông Trang Anh T1 đại diện theo ủy quyền) và ông Huỳnh Tắc S2 (có ông Phạm Văn H1 đại diện theo ủy quyền).

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc Đình chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 giữa ông Huỳnh Tắc S2 và ông Trang Anh S1.

Áp dụng: Điều 127, 134 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 127, 129, 131, 166, 472 và Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12, ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Th.

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 10/11/2011 giữa ông Huỳnh Tắc S2 và ông Trang Anh S1 được Ủy ban nhân dân thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 11/11/2011 là vô hiệu.

2. Buộc bị đơn Trang Anh S1 và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trang Anh D2 và Đoàn Việt N giao trả căn nhà ở một trệt, một lầu gắn liền với diện tích đất 75m<sup>2</sup> (loại đất thổ cư), thửa 144, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số 97, tổ 4, ấp Nội Ô, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cho các đồng thừa kế của ông Huỳnh Th và bà Trương Tú M gồm có: 1. Huỳnh P1 (chết năm 2005) có vợ là Nguyễn Ngọc H và các con là: Huỳnh Phước V; Huỳnh Mỹ H2; Huỳnh Thị Mỹ P và Huỳnh V1, 2. Huỳnh Thị Mỹ L1, 3. Huỳnh Tắc S, 4. Huỳnh Mỹ Dung, 5. Huỳnh Tắc L, 6. Huỳnh Tắc L2 (chết năm 2008) có vợ là Nguyễn Thị Thùy T và các con là Huỳnh Tấn Đ và Huỳnh Hải M, 7. Huỳnh Tắc S2.

2.1. Tạm giao cho ông Huỳnh Tắc L quản lý căn nhà ở một trệt, một lầu gắn liền với diện tích đất 75m<sup>2</sup> (loại đất thổ cư), thửa 144, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số 97, tổ 4, ấp Nội Ô, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Ông L không được thực hiện quyền định đoạt đối với tài sản được tạm giao gồm các quyền: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn trong thời gian được tạm giao.

2.2. Ông Huỳnh Tắc L có nghĩa vụ giao lại cho các đồng thừa kế khi có bản án, quyết định, văn bản có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý về tài sản được tạm giao.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Huỳnh Tắc L đối với yêu cầu ông Trang Anh T1 bồi thường thiệt hại về tài sản mỗi tháng là 2.000.000 đồng, tính từ ngày ký kết hợp đồng là ngày 10/11/2011 đến ngày 20/8/2018, làm tròn 80 tháng thành tiền là 160.000.000 đồng và bồi thường đến ngày xét xử sơ thẩm của ông Huỳnh Tắc L.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trang Anh S1, ông Huỳnh Tắc S2 không phải chịu; hoàn trả mỗi người 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0001427 và số 0001428 cùng ngày 11/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (1);
- Các đương sự (18);
- Lưu: hồ sơ (1), VP (3), 24b (PPC);

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

(Đã ký và đóng dấu)

**Phan Nhựt Bình**