

Bản án số: 146/2022/DS-PT

Ngày: 25/8/2022

V/v Tranh chấp đòi tài sản là
nhà, đất và giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Ông Thái Văn Chấn

Ông Phạm Tấn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Xuân Tùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
An Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An
Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2021/TLPT-DS ngày 15
tháng 11 năm 2021 về việc “Đòi tài sản là nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021
của Tòa án nhân dân thành phố Đ., tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2022/QĐ-PT ngày
08 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2022/QĐ-PT ngày 23
tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tham Thị H., sinh năm 1944, nơi cư trú: Tổ 4, khóm L.
T. D, phường L., thị xã C., tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tham Thị H.: Ông Huỳnh
Văn B., sinh năm 1958; nơi cư trú: khóm L. A, phường L., thị xã C., tỉnh An Giang
theo Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2022 (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lương C., sinh năm 1942, nơi đăng ký thường trú: Số 106
đường B.Đ., khóm 5, phường A., thành phố Đ., tỉnh An Giang; Nơi ở hiện nay:
Số 45 đường T.L., phường 13, Quận 11, Thành phố H. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lương C.: Ông Tham Bảo C., sinh năm 1969. nơi đăng ký thường trú: Số 106 đường B.Đ., khóm 5, phường A., thành phố Đ., tỉnh An Giang theo Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2022 (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Tham Tuấn A., sinh năm 1967 (Vắng mặt);

3.2. Ông Tham Bảo C., sinh năm 1969 (Có mặt);

3.3. Bà Tham Tuấn A1., sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Cùng nơi đăng ký thường trú: Số 106 đường B.Đ., khóm 5, phường A., thành phố Đ., tỉnh An Giang.

Cùng nơi ở hiện nay: Số 45 đường T.L., phường 13, Quận 11, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tham Tuấn A., bà Tham Tuấn A1.: Ông Tham Bảo C., sinh năm 1969. nơi đăng ký thường trú: Số 106 đường B.Đ., khóm 5, phường A., thành phố Đ., tỉnh An Giang theo các Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2022 (Có mặt);

3.4. Ông Tham Bảo H1., sinh năm 1971; nơi đăng ký thường trú: Số 106 đường B.Đ., khóm 5, phường A., thành phố Đ., tỉnh An Giang; Nơi ở hiện nay: Số 55 đường Đ.Đ.1, khóm 5, phường A., thành phố Đ., tỉnh An Giang (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tham Bảo H1.: Ông Tham Bảo C., sinh năm 1969. nơi đăng ký thường trú: Số 106 đường B.Đ., khóm 5, phường A., thành phố Đ., tỉnh An Giang theo Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2022 (Có mặt);

3.5 Bà Nguyễn Thị Lệ H2., sinh năm 1965, nơi cư trú: Số 291 đường Trần Hưng Đạo, phường A., thành phố Đ., tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lương C. và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Tham Bảo C., Tham Tuấn A., Tham Bảo H1., Tham Tuấn A1..

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 16/12/2019 và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Tham Thị H. cho rằng:

Bà Tham Thị H. là chủ sử dụng đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc số 291 (số cũ 11A), đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ. theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE do Ủy ban nhân dân thị xã Đ. (nay là thành phố Đ.) cấp ngày 29/9/2006 do bà Tham Thị H. đứng tên (nhà chưa đăng ký quyền sở hữu). Nguồn gốc nhà, đất do cụ Tham Văn O., cụ Huỳnh Thị C2. (là cha mẹ của bà H.) tạo lập. Cha mẹ mất không để lại di chúc nên các anh em trong gia đình gồm có bà Đàm Thị Kh., ông Nguyễn Văn C1., ông Tham Văn M. thỏa thuận bằng văn bản giao tài sản nêu trên cho bà H. được quyền sử dụng, quản lý, định đoạt đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà H. giao căn nhà gắn liền với quyền sử dụng

đất cho ông Nguyễn Văn C1. trực tiếp quản lý, cho thuê để có thêm thu nhập nuôi gia đình. Nay ông C1. đã mất mà vợ, các con của ông C1. không đồng ý giao trả tài sản nên bà Tham Thị H. khởi kiện yêu cầu vợ và các con của ông C1. gồm có bà Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1., Tham Bảo C. giao trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE cho bà H..

Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm có: Trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE; Tờ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cha mẹ ngày 18/02/2004; Biên bản hòa giải và Thông báo hòa giải của Ủy ban nhân dân phường A., thành phố Đ.; Đơn đề nghị ngăn chặn việc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tham Bảo C. gửi đến Văn phòng đăng ký Đất đai chi nhánh Đ..

Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H2.:

Bà H2. không nhớ rõ vào khoảng thời gian nào đã thuê căn nhà số 291 (số cũ là 11A), đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ.; bên cho thuê là ông Nguyễn Văn C1.. Sau khi ông C1. mất thì con ông C1. là Tham Bảo H1. cho bà H2. thuê và có làm hợp đồng vào ngày 07/4/2019, thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê 1.400.000 đồng/tháng và trả tiền thuê nhà hàng tháng cho Tham Bảo H1.. Việc tranh chấp giữa bà H. với gia đình ông C1. thì bà H2. không có ý kiến, không tranh chấp vì hợp đồng thuê nhà đến nay đã hết hạn thuê. Nếu Tòa án quyết định giao căn nhà đất cho ai thì bà H2. sẽ thỏa thuận tiếp tục thuê nhà, nếu không thương lượng được với bên cho thuê thì bà H2. chấp hành theo quyết định của Tòa án và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê nhà, khoản tiền mà bà H2. tôn tạo sửa chữa căn nhà trong vụ án này.

Người làm chứng ông Tham Văn M. trình bày:

Cụ Tham Văn O., cụ Huỳnh Thị C2. (là cha mẹ của ông M.) tạo lập tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên. Cha mẹ mất không để lại di chúc nên các anh em trong gia đình gồm có Đàm Thị Kh., Nguyễn Văn C1., Tham Văn M. thỏa thuận bằng văn bản giao tài sản nêu trên cho bà H. được quyền sử dụng, định đoạt và xác định chữ ký trong tờ thỏa thuận là đúng của ông C1. ký tên. Sau đó, ông C1. xin được ở trong căn nhà nêu trên nếu không ở thì cho thuê để kiếm thêm thu nhập nuôi gia đình; ông C1. quản lý nhà và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H..

Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án được do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Quá trình tiến hành tố tụng, theo yêu cầu của các đương sự Tòa án xác minh chính quyền địa phương, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thu thập chứng cứ từ các cơ quan chuyên môn, cụ thể như sau:

- Công văn của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đ. về việc trích lục hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE do Ủy ban nhân

dân thị xã Đ. (nay là thành phố Đ.) cấp ngày 29/9/2006 do bà Tham Thị H. đứng tên và nội dung thay đổi pháp lý sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Các biên bản xác minh ở Ban khóm 4, khóm 5, Công an phường A., thành phố Đ. về hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn C1.; về quá trình quản lý tài sản tranh chấp; những thay đổi địa giới hành chính (địa chỉ nhà đất) của tài sản tranh chấp; về tình trạng cư trú của các ông, bà Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1., Tham Bảo C..

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng tài sản tranh chấp theo Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đ. lập ngày 26/10/2020 thể hiện các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m² là phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE do bà Tham Thị H. đứng tên.

- Kết quả định giá tài sản thể hiện:

+ Về đất: thuộc đường Trần Hưng Đạo (đoạn Sương Nguyệt Ánh đến Nguyễn Đình Chiểu), khóm 4, phường A., thành phố Đ. có giá 6.200.000 đồng/m²; giá thị trường 15.000.000 đồng/m² x 23,2m² = 348.000.000 đồng.

+ Về nhà: Nhà có kết cấu nền lán vừa xi măng, vách tole, mái tole, cột gỗ + nóng đá; loại nhà tạm B, đơn giá 1.008.000 đồng/m, tỷ lệ sử dụng còn lại 35%; thành tiền 1.008.000 đồng/m² x 35% x 15,4m² = 5.433.120 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quyền sử dụng đất tại số 291 (số cũ 11A), đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ. được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m² tại Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đ. lập ngày 26/10/2020 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE được Ủy ban nhân dân thị xã Đ. (nay là thành phố Đ.) cấp ngày 29/9/2006 là của bà Tham Thị H.;

Buộc vợ và các con cụ Nguyễn Văn C1. gồm có các ông, bà: Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1., Tham Bảo C. giao trả căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất số 291 (số cũ 11A), đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ. được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m² tại Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đ. lập ngày 26/10/2020 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE được Ủy ban nhân dân thị xã Đ. (nay là thành phố Đ.) cấp ngày 29/9/2006 cho bà Tham Thị H..

Buộc người thuê nhà bà Nguyễn Thị Lệ H2. có trách nhiệm di dời những vật dụng, hàng hóa của cá nhân bà H2. để trả lại hiện trạng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H. khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Tham Thị H. mà các ông bà: Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1., Tham Bảo C. không trả lại cho bà Tham Thị H. bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE do Ủy ban nhân dân thị xã Đ. (nay là thành phố Đ.) cấp ngày 29/9/2006 thì bà Tham Thị H. có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H. theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử, ngày 16/6/2021 bị đơn bà Lương C. và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tham Bảo C., Tham Tuấn A., Tham Bảo H1., Tham Tuấn A1. có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Huỳnh Văn B. là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tham Thị H. trình bày: Yêu cầu vợ và các con của ông Nguyễn Văn C1. giao trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE.

Ông Tham Bảo C. là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lương C. và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tham Tuấn A., bà Tham Tuấn A1., ông Tham Bảo H1. trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tài sản này không phải là của bà Tham Thị H.. Theo tờ thỏa thuận phân chia tài sản thì thiếu ông Tham L. là chủ út của ông nên ông yêu cầu Tòa án hủy bản án sơ thẩm và xét xử lại.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các ông, bà Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1. và Tham Bảo C. được xét chấp nhận kháng cáo quá hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273, Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp do cụ Tham Văn O., cụ Huỳnh Thị C2. tạo lập, các cụ chết không để lại di chúc. Các anh chị em gồm Đàm Thị Kh., Nguyễn Văn C1., Tham Thị H., Tham Văn M. thỏa thuận giao cho bà H. được quyền sử dụng, quản lý, định đoạt có chứng thực của UBND thị xã Đ. ngày 19/3/2004 và bà H. đã được UBND thị xã Đ. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE ngày 29/9/2006. Do chưa có nhu cầu sử dụng, bà H. đã giao cho ông C1. quản lý, cho thuê để có thu nhập nuôi gia đình, nay có

nhu cầu sử dụng nên bà H. khởi kiện đòi lại. Quá trình công khai tiếp cận chứng cứ, hòa giải, đối chất, xét xử sơ thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến. Cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại nhà, đất là có căn cứ. Các ông, bà Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1. và Tham Bảo C. kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cơ cung cấp giấy khai sinh của ông Tham L. là con của cụ O., cụ C2. để cho rằng cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng và lúc thì xác định nhà, đất là của cha mẹ, lúc lại xác định nhà đất của cụ O., cụ C2.. Trong vụ án này cấp sơ thẩm thụ lý quan hệ tranh chấp “Đòi tài sản” do bà H. khởi kiện; nếu ông Tham L. có tranh chấp về di sản thừa kế do cụ O., cụ C2. để lại thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác nếu thời hiệu khởi kiện còn.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Lương C. và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tham Bảo C., Tham Tuấn A., Tham Bảo H1., Tham Tuấn A1. kháng cáo quá hạn nhưng đã Tòa án nhân dân tỉnh An Giang chấp nhận việc kháng cáo quá hạn theo Quyết định số 16/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 08 năm 2021. bà Lương C. là người cao tuổi và Tham Bảo C., Tham Tuấn A., Tham Bảo H1., Tham Tuấn A1. đã nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về thủ tục ủy quyền của các đương sự:

- Nguyên đơn bà Tham Thị H. ủy quyền cho ông Huỳnh Văn B. đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 18/7/2022 do Văn phòng Công chứng Phan Văn Ty chứng nhận Số công chứng 215 Quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Bị đơn bà Lương C. ủy quyền cho ông Tham Bảo C. đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2022 do Phòng Công chứng Số 2 Thành phố H. chứng nhận Số công chứng 04691 Quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tham Tuấn A1. ủy quyền cho ông Tham Bảo C. đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 11/3/2022 do Phòng Công chứng Số 2 Thành phố H. chứng nhận Số công chứng 04632 Quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tham Tuấn A., bà Tham Tuấn A1. ủy quyền cho ông Tham Bảo C. đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 11/3/2022 do Phòng Công chứng Số 2 Thành phố H. chứng nhận Số công chứng 04633 Quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tham Bảo H1. ủy quyền cho ông Tham Bảo C. đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2022 do Phòng Công chứng Số 2 tỉnh An Giang chứng nhận Số công chứng 001803 Quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hội đồng xét xử xem xét đối với các thủ tục ủy quyền phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự: Bà Nguyễn Thị Lệ H2., Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng bà vẫn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành vắng mặt đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lương C. và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tham Bảo C., Tham Tuấn A., Tham Bảo H1., Tham Tuấn A1., Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc phân diện tích đất và căn nhà: Theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 18/02/2004 của các đồng thừa kế cụ Tham Văn O., cụ Huỳnh Thị C2. (trong đó có chữ ký của ông Nguyễn Văn C1. là chồng của bị đơn Lương C. và là cha của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tham Bảo C., Tham Tuấn A., Tham Bảo H1., Tham Tuấn A1.) và ông Tham Văn M. (là em ruột của bà H., ông C1.) xác định tài sản tranh chấp là của cha mẹ tạo lập và các anh chị em trong gia đình thỏa thuận phân chia giao toàn bộ căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H. được toàn quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất kể cả định đoạt theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà Tham Thị V1. (có quan hệ bà con chú bác ruột với bà H., ông C1.) cũng xác định tài sản tranh chấp có nguồn gốc là di sản của cụ O., cụ C2. tạo lập. Như vậy, căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số 291 (số cũ là 11A) đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ. được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m² theo Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đ. lập ngày 26/10/2020 và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02999aE do UBND thị xã Đ. (nay là thành phố Đ.) cấp ngày 29/9/2006 có nguồn gốc là của cụ Tham Văn O., cụ Huỳnh Thị C2..

[2.2] Về quyền sử dụng đất: Sau khi cụ O., cụ C2. mất; ngày 18/02/2004 các đồng thừa kế của cụ Văn O., cụ C2. gồm có các ông, bà Đàm Thị Kh., Nguyễn Văn C1., Tham Thị H., Tham Văn M. thỏa thuận phân chia di sản thừa kế cho bà Tham Thị H. được toàn quyền sở hữu nhà, sử dụng đất kể cả định đoạt theo quy định pháp luật. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được lập tại Phòng tư pháp thị xã Đ. có sự chứng thực của UBND thị xã Đ. là phù hợp với quy định pháp luật, bà H. đã tiến hành kê khai và ngày 29/9/2006 bà H. đã được UBND thị xã Đ. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE đối với diện tích

23,2m² đất tọa lạc tại số 291 (số cũ 11A) đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ..

[2.3] Về quyền sở hữu nhà: Mặc dù đến nay căn nhà trên phần diện tích đất 23,2m² mà bà Tham Thị H. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Nhưng căn cứ theo các quy định của pháp luật như: khoản 3 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 “*văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự*”; Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết...*” và Điều 5 Luật công chứng năm 2014 “*Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng*” thì Tòa thỏa thuận phân chia di sản đã được công chứng là hợp đồng được giao kết hợp pháp, hợp đồng có hiệu lực và làm phát sinh quyền sở hữu nhà của bà Tham Thị H. kể từ thời điểm công chứng, chứng thực

[2.4] Do đó, việc bà H. khởi kiện vợ và các con của ông Nguyễn Văn C1., gồm có các ông, bà: Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1., Tham Bảo C. trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại Số 291 (số cũ 11A) đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ. được giới hạn tại các được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m² theo Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đ. lập ngày 26/10/2020 là có căn cứ chấp nhận như theo quy định tại Điều 166 Luật dân sự năm 2015.

[2.5] Về hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị Lệ H2. với ông Tham Bảo H1. ngày 07/4/2019:

Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc số 291 (số cũ 11A) đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ. được xác định là của bà Tham Thị H.. Bà Nguyễn Thị Lệ H2. thuê của ông Tham Bảo H1. nhưng chỉ làm giấy tay không qua công chứng chứng thực và ông Tham Bảo H1. không phải là chủ sử dụng hợp pháp nên hợp đồng thuê nhà giữa bà H2., ông Huệ không tuân thủ theo quy định tại Điều 117 Luật dân sự năm 2015.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/5/2021, bà Nguyễn Thị Lệ H2. trình bày hợp đồng thuê nhà ngày 07/4/2019 với thời hạn thuê nhà là 02 năm đến nay thì hợp đồng thuê nhà ngày 07/4/2019 đã hết thời hạn và bà H2. chưa ký lại hợp đồng mới nên hợp đồng thuê nhà ngày 07/4/2019 đương nhiên hết giá trị. Ngoài ra, bà H2. cũng không yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà, không yêu cầu Tòa án xem xét khoản tiền tôn tạo sửa chữa nhà trong thời gian thuê nhà nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết trong vụ án.

Do đó, buộc bà Nguyễn Thị Lệ H2. có trách nhiệm di dời những vật dụng, hàng hóa để trả lại hiện trạng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H..

[2.6] Từ những phân tích trên cho thấy, cấp sơ thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tham Thị H. là có căn cứ. Bị đơn bà Lương C. và những

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tham Bảo C., Tham Tuấn A., Tham Bảo H1., Tham Tuấn A1. kháng cáo nhưng tại phiên tòa hôm nay cũng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tham Bảo C. cung cấp giấy khai sinh của ông Tham L. là con của cụ O., cụ C2. để yêu cầu hủy án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng và từ thỏa thuận phân chia nhà, đất của các ông, bà Đàm Thị Kh., Nguyễn Văn C1., Tham Thị H., Tham Văn M. chưa có sự đồng thuận của ông Tham L.. Tuy nhiên, trong quá trình diễn biến tại phiên tòa, có lúc ông Cơ xác định nhà, đất là của cha mẹ ông (tức là của ông C1., bà Câu) nhưng có lúc lại xác định nhà, đất là của cụ O., cụ C2.. Ngoài ra, đây là vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản, hiện tại ông Tham L. vẫn không có ý kiến hay yêu cầu gì; Hội đồng xét xử xét thấy, trường hợp ông Tham L. có tranh chấp về di sản thừa kế do cụ O., cụ C2. để lại thì căn cứ Điều 662 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ông Tham L. có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác nếu thời hiệu khởi kiện còn.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tham Bảo C., Tham Tuấn A., Tham Bảo H1., Tham Tuấn A1. phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Riêng bà Lương C. là người cao tuổi và có đơn xin nên thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lương C. và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tham Bảo C., Tham Tuấn A., Tham Bảo H1., Tham Tuấn A1.. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ., tỉnh An Giang.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 122, Điều 182 Luật nhà ở năm 2014; Điều 5 Luật Công chứng viên năm 2014; các Điều 166, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ Số 291 (số cũ 11A) đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ. được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m² tại Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đ. lập ngày 26/10/2020 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE được Ủy ban nhân dân thị xã Đ. (nay là thành phố Đ.) cấp ngày 29/9/2006 là của bà Tham Thị H.;

Buộc vợ và các con cụ Nguyễn Văn C1. gồm có các ông, bà: Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1., Tham Bảo C. giao trả căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất số 291 (số cũ 11A), đường Trần Hưng Đạo, khóm 4, phường A., thành phố Đ. được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m² tại Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đ. lập ngày 26/10/2020 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE được Ủy ban nhân dân thị xã Đ. (nay là thành phố Đ.) cấp ngày 29/9/2006 cho bà Tham Thị H..

Buộc người thuê nhà bà Nguyễn Thị Lệ H2. có trách nhiệm di dời những vật dụng, hàng hóa của cá nhân bà H2. để trả lại hiện trạng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H. khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Tham Thị H. mà các ông bà Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1., Tham Bảo C. không trả lại cho bà Tham Thị H. bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999aE được Ủy ban nhân dân thị xã Đ. (nay là thành phố Đ.) cấp ngày 29/9/2006 thì bà Tham Thị H. có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H. theo quy định pháp luật.

[2]. Về chi phí tố tụng: Bà Tham Thị H. đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá với tổng số tiền 2.396.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Tham Thị H. được chấp nhận nên các ông, bà Lương C., Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1., Tham Bảo C. phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 2.396.000 đồng (Hai triệu ba trăm chín mươi sáu ngàn đồng) cho bà Tham Thị H..

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lương C. thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Các ông, bà Tham Tuấn A., Tham Tuấn A1., Tham Bảo H1., Tham Bảo C. – mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001731, 0001732, 0001733 và biên lai thu số 0001734 cùng ngày 17/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ..

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7 và Điều 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật thi hành dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- THADS huyện;
- Phòng KTNV & THA;
- Văn phòng TAND tỉnh;
- Đường sự “Đề thi hành”;
- Lưu: HS; TDS.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng