

Bản án số: 450/2019/DS-PT  
Ngày 27 tháng 9 năm 2019  
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và quyền sở hữu nhà ở”

**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 Phạm Công Mười.

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn.

Bà Trần Thị Thu Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 99/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 về việc: “tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 960/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/ Ông Mai Văn Ph, sinh năm 1985. (có mặt)

2/ Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bà Đoàn Thị H: Ông Mai Văn Ph.

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị H, sinh năm 1930 (chết ngày 28/3/2015).

*Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H:*

1/ Ông Thạch Kim H, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện L1, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Bà Thạch Thị N, sinh năm 1949.

Địa chỉ: đường 30/4, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3/ Ông Thạch Kim Th, sinh năm 1966.

Địa chỉ: khu dân cư H, phường A1, quận N, thành phố Cần Thơ.

4/ Ông Thạch Kim Th1, sinh năm 1951.

Địa chỉ: đường số 5, khu tái định cư Th, phường A2, quận N, thành phố Cần Thơ.

5/ Ông Thạch Kim Th2, sinh năm 1967.

Địa chỉ: khu dân cư H, phường A1, quận N, thành phố Cần Thơ.

6/ Ông Thạch Thị Kim H, sinh năm 1950.

Địa chỉ: L St APT 4, S, CA 92110 USA.

Địa chỉ: đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

7/ Bà Thạch Kim H1;

Địa chỉ: N H B CA 92647, Hoa Kỳ.

8/ Bà Thạch Thị Kim H2, sinh năm 1970;

Địa chỉ: đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Bà Nguyễn Ánh D, sinh năm 1952; Địa chỉ: đường Ng1, A4, N, thành phố Cần Thơ. – có mặt.

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

1/ Ông Lưu Danh H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: L St APT 4, S, CA 92110 USA

Tạm trú: đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ánh D, sinh năm 1952.

Địa chỉ: đường Ng1, A4, N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2/ Ông Trương Hoàng D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

3/ Văn phòng Công chứng T, thành phố Cần Thơ - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: đường C, phường B1, quận B, thành phố Cần Thơ.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Trong đơn khởi kiện ngày 17/12/2014 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/4/2016 của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 10/9/2013 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng từ bà Thạch Thị Kim H2 và ông Trương Hoàng D đất và tài sản là nhà trên đất có diện tích  $4m \times 26m = 104m^2$ , loại đất ở đô thị, thửa số 89, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại số đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 08/10/2013 thì bà H2 và ông D giao nhà cho ông theo đúng hợp đồng nhưng các con của bà Lâm Thị H (mẹ của bà H2) đã xin ông cho bà H ở nhờ tạm một thời gian xem trong gia đình ai có trách nhiệm nuôi dưỡng thì đón bà H về chăm sóc. Tuy nhiên, vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu bà H chuyển đi để trả lại căn nhà cho ông nhưng bà H vẫn không dọn đi, cho đến khi bà H qua đời thì các con của bà H tiếp tục chiếm hữu cho đến nay. Nay ông yêu cầu buộc những người con của bà H trả lại cho ông quyền sở hữu căn nhà tại đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ và bồi thường thiệt hại số tiền 120.000.000 đồng (tính theo lãi suất ngân hàng đối với số tiền 450.000.000 đồng ông bỏ ra để mua nhà cho đến thời điểm hiện tại).

*Theo đơn phản tố ngày 15/01/2015 bị đơn trình bày:*

Bà có căn nhà và đất tại số 232/19 đường 30/4, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Do nhà đông con nên vào năm 2007 bà đã bán căn nhà nêu trên để chia tiền cho các con trai, còn lại phần của bà là 180.000.000 đồng, bà mua một miếng đất có diện tích  $103,9m^2$ . Người con gái lớn Thạch Thị Kim H và con rể là Lưu Danh H ở Mỹ có gởi tiền về để cất căn nhà tại đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. Do lớn tuổi nên bà có bàn với vợ chồng bà Thạch Thị Kim H cho vợ chồng bà Kim H2 ở chung để có điều kiện chăm sóc bà tốt hơn, bà đồng ý cho bà H2 đứng tên nhà và đất (không cho chồng bà H2 cùng đứng tên) để sau này thờ cúng ông bà. Đến tháng 8/2013 bà mới biết vợ chồng bà H2 bán đất, tháng 9/2013 vợ chồng bà H2 dọn nhà đi. Bà không đồng ý với việc bán đất nên bà không đi, nay bà phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa nguyên đơn với bà Thạch Thị Kim H2 và ông Trương Hoàng D, bà yêu cầu được chuộc lại đất theo giá của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 là 75 triệu đồng hoặc theo giá quy định của pháp luật và công nhận quyền sở hữu căn nhà tại đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ cho bà.

*Đại diện theo ủy quyền của người liên quan bà Thạch Thị Kim H và ông Lưu Danh H trình bày:*

Từ năm 2007 đến năm 2008, vợ chồng bà có gởi tiền về cho người em gái là Thạch Thị Kim H2 số tiền 29.000 USD để mua đất và cất nhà cho mẹ là bà Lâm Thị H (đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ). Do vợ chồng bà là người nước ngoài không được đứng tên trên đất và bà H đã lớn tuổi nên vợ chồng bà và bà H thống nhất để cho bà Thạch Thị Kim H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 8/2013 vợ chồng bà mới biết bà H2 đã bán nhà và đất cho vợ chồng ông Mai Văn Ph, vợ chồng bà đã có đơn khiếu nại ngăn chặn nhưng ông Ph vẫn kiên quyết mua. Nay ông bà thống nhất với yêu cầu phản tố của bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị Kim H2, ông Trương Hoàng D với ông Mai Văn Ph, bà Đoàn Thị

H và công nhận quyền sở hữu căn nhà và đất tại đường Tr, phường A, quận B cho các anh em bà để làm nơi thờ cùng ông bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của bà Thạch Thị Kim H đề nghị được chuộc lại căn nhà theo giá ghi trong hợp đồng là 450.000.000 đồng.

*Ông Thạch Kim Th2 – đại diện cho Thạch Kim H, bà N, Th, Th1 trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày của cụ H khi còn sống, và có yêu cầu được chuộc lại nhà như nguyện vọng của bà Thạch Thị Kim H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Kim H2 trình bày:*

Bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa vợ chồng bà với ông Mai Văn Ph, vì đây là hợp đồng là hợp pháp. Căn nhà tại đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ là tài sản do bà Lâm Thị H bán nhà cái (số 232/19 đường 30/4, phường H, quận N) chia cho bà. Bà Thạch Thị Kim H gởi tiền về là để nuôi mẹ chứ không phải là tiền mua căn nhà này. Do bận công việc không xin nghỉ được nên bà và ông D yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt trong các phiên họp và phiên tòa xét xử.

Đối với bà Thạch Thị Kim H4 thì các đương sự khai bà H4 hiện đang ở Mỹ nhưng không liên lạc được.

*Đại diện Văn phòng công chứng T, thành phố Cần Thơ trình bày:*

Vào ngày 10/9/2013 ông Trương Hoàng D cùng vợ là bà Thạch Thị Kim H2 với ông Mai Văn Ph, bà Đoàn Thị H có đến văn phòng yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi tiếp nhận giấy tờ và tra cứu hồ sơ, công chứng viên thấy rằng việc các bên yêu cầu công chứng là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật và đã tiến hành công chứng hợp đồng trên. Đại diện văn phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong các phiên hòa giải và xét xử.

*Tại Bản án dân sự số 11/2017/DS-ST ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ đã quyết định:*

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Ph, bà Đoàn Thị H. Buộc những người thừa kế tổ tụng của bà Lâm Thị H gồm Thạch Kim H, Thạch Thị N, Thạch Kim Th, Thạch Kim Th1, Thạch Kim Th2, Thạch Thị Kim H có ông Th1 và bà Ánh D đại diện theo ủy quyền phải giao trả lại cho nguyên đơn nhà và đất tại đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04171 do UBND quận B cấp ngày 15/10/2013. Chìa khóa nhà hiện do ông Th1 đang giữ, do hiện tại không ai trực tiếp ở trong căn nhà nên không đặt ra thời hạn lưu cư.

Bác yêu cầu của nguyên đơn buộc những người thừa kế tổ tụng của bà Lâm Thị H phải bồi thường 120.000.000 đồng.

2/ Bác yêu cầu phản tố của bị đơn (có những người thừa kế tổ tụng) về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa ông Mai Văn Ph, bà Đoàn Thị H với bà Thạch Thị Kim H2, ông Trương Hoàng D.

3/ Chi phí đo đạc, định giá: ông Th1, bà Ánh D phải chịu 2.600.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho nguyên đơn.

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

Ngày 22/12/2017, nguyên đơn ông Mai Văn Ph kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, với yêu cầu: buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bồi thường thiệt hại cho ông (tính theo lãi suất ngân hàng với tổng số tiền mua nhà và đất là 450.000.000 đồng) tính từ tháng 10/2013 cho đến thời điểm hiện tại là 120.000.000 đồng.

Ngày 26/12/2017, ông Thạch Kim H, bà Thạch Thị N, ông Thạch Kim Th1, ông Thạch Kim Th, ông Thạch Kim Th2 và bà Nguyễn Ánh D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự như sau:

- Nhà và đất do bà H2 đứng tên, bà H biết nhưng không có ý kiến, khi chuyển nhượng phía bị đơn cũng biết. Việc chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp.

- Kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Ph là không có cơ sở, bởi vì ông là người đồng ý cho bà H ở nhờ.

Đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn ông Mai Văn Ph và bà Đoàn Thị H kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông bà số tiền 120.000.000 đồng, là tiền thiệt hại do đã chuyển nhượng nhà và đất mà không sử dụng được. Phía bị đơn kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 10/9/2013 giữa nguyên đơn; đồng thời đề nghị giải quyết theo hướng sẽ giao cho phía nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng để nhận lại nhà đất tranh chấp.

[1.1] Trước hết, xét yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn bà Lâm Thị H thấy rằng:

Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện nguồn gốc căn nhà tranh chấp do bà Thạch Thị Kim H2 và chồng là ông Trương Hoàng D đã được UBND quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/9/2007 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03594/AT diện tích là 103,9m<sup>2</sup>. Đến ngày 10/9/2013 ông D và bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng ông Ph, hợp

đồng chuyển nhượng lập ngày 10/9/2013, hợp đồng này được công chứng cùng ngày. Sau đó, ông Ph và bà H đã được UBND quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 15/10/2013, giấy chứng nhận số BQ 727495 vào sổ cấp giấy CH04171 có diện tích là 100m<sup>2</sup>.

Chứng cứ thu thập thể hiện: bà H2 khai nhận là bà được mẹ là cụ Lâm Thị H trước đây chia cho 180.000.000 đồng để mua đất nên vợ chồng bà đã làm thủ tục đứng tên, trong thời điểm này cụ H và các anh chị em đều biết và không ai có ý kiến hay phát sinh tranh chấp gì. Đến ngày 10/9/2013 vợ chồng bà chuyển nhượng nhà đất lại cho vợ chồng ông Ph, giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, hai bên tự nguyện giao dịch thực hiện hợp đồng, bà cũng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao nhà cho vợ chồng ông Ph.

Về phía ông Ph trình bày là sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà H2 và ông cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất. Lý do ông chưa vào ở được là lúc đó cụ H còn sống và các con của cụ H đã xin ông cho cụ H ở nhờ tạm một thời gian để gia đình sắp xếp xác định ai có trách nhiệm nuôi dưỡng thì sẽ đón cụ H về chăm sóc. Nhưng sau đó ông nhiều lần yêu cầu giao nhà thì các con và cụ H không đồng ý, đến khi cụ H chết thì các con cụ lại khóa cửa tiếp tục chiếm hữu căn nhà này cho đến nay.

Như vậy cho thấy, từ khi vợ chồng bà H2 được xác lập quyền sử dụng đất vào năm 2007, không ai trong gia đình kể cả cụ H có ý kiến hay tranh chấp khiếu nại gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Đến năm 2013, bà H2 ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Ph cũng không ai tranh chấp gì. Nhận thấy giao dịch hợp đồng này là tự nguyện, không trái quy định và đã được công chứng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Xét yêu cầu phản tố của cụ H khi còn sống và những người thừa kế của cụ H là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa nguyên đơn và vợ chồng bà H2, công nhận nhà và đất nêu trên cho cụ H để làm nơi thờ cúng, các người con của cụ H (trừ bà H2) cho rằng nguồn gốc căn nhà này là do bà Thạch Thị Kim H2 đứng tên dùng cụ H và tiền xây dựng căn nhà là do vợ chồng bà Thạch Thị Kim H, ông Lưu Danh H ở Hoa Kỳ gửi tiền về. Tuy nhiên, qua thể hiện trong hồ sơ thì từ khi bà H2, ông D làm thủ tục đứng tên nhà và đất thì cụ H còn sống, các anh chị em trong gia đình không ai có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ H vẫn xác định nhà và đất tranh chấp là của cụ H nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ gì mới để chứng minh là cụ H đồng sở hữu với bà H2 hay có văn bản thỏa thuận bà H2 đứng tên dùng cụ H. Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của các con cụ H là có căn cứ. Kháng cáo về nội dung này, theo đó là không có cơ sở để chấp nhận.

[1.2] Đối với yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc các người thừa kế của cụ H phải bồi thường thiệt hại với số tiền là

120.000.000 đồng, nhận thấy: phía nguyên đơn thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong nguyên đơn đồng ý cho cụ H tiếp tục ở trong căn nhà này, chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản mà không thể hiện thời gian ở là bao lâu, nên chưa đủ cơ sở xác định phía các con cụ H vi phạm nghĩa vụ vào thời điểm nào. Mặt khác, các người con của cụ H cho rằng căn nhà này để thờ cúng cụ H và khóa cửa không ai trực tiếp ở tại căn nhà này. Do các con cụ H cố tình chiếm giữ nhà gây khó dễ cho nguyên đơn nên cần buộc phải giao trả nhà cho nguyên đơn, nhưng về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ để chấp nhận, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu này là không có cơ sở chấp nhận.

[1.3] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Ánh D (đại diện cho 5 anh chị em) và người đại diện cho bà Thạch Thị Kim H, ông Lưu Danh H yêu cầu chuộc lại nhà và đất theo giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 450.000.000 đồng; đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đề nghị thanh toán cho ông Ph số tiền theo giá thẩm định. Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng đã dành thời gian tạo điều kiện cho các bên thỏa thuận với nhau nhưng ông Ph không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này.

[2] Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Thạch Thị Kim H và ông Lưu Danh H cho rằng năm 2007 – 2008 có gởi tiền về cho bà H2 xây dựng căn nhà đang tranh chấp, chứng cứ chứng minh là các hóa đơn chuyển tiền (BL 140-187) tổng cộng là 29.600 USD. Phía bà H2 thừa nhận có nhận số tiền nêu trên nhưng mục đích là để nuôi mẹ. Tại biên bản hòa giải ngày 22/10/2013 bà H2, ông D thừa nhận có nhận tiền của vợ chồng bà Thạch Thị Kim H gởi về để hùn xây dựng căn nhà này nhưng không nhớ rõ là bao nhiêu và còn mua 03 phần đất khác cho bà Thạch Thị Kim H (BL 192-193). Nhận thấy lời trình bày của các bên không thống nhất nhau và bà Thạch Thị Kim H ông Lưu Danh H không có yêu cầu độc lập đòi lại số tiền này. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với nội dung này là đúng pháp luật. Nếu các bên có tranh chấp về số tiền này thì được quyền khởi kiện và giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy các bên đương sự có yêu cầu kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

Căn cứ Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Ph, bà Đoàn Thị H. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị H gồm Thạch Kim H, Thạch Thị N, Thạch Kim Th, Thạch Kim Th1, Thạch Kim Th2, Thạch Thị Kim H có ông Th1 và bà Ánh D đại diện theo ủy quyền phải giao trả lại cho nguyên đơn nhà và đất tại đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04171 do UBND quận B cấp ngày 15/10/2013. Chìa khóa nhà hiện do ông Th1 đang giữ, do hiện tại không ai trực tiếp ở trong căn nhà nên không đặt ra thời hạn lưu cư.

Bác yêu cầu của nguyên đơn buộc những người thừa kế tố tụng của bà Lâm Thị H phải bồi thường 120.000.000 đồng.

2/ Bác yêu cầu phản tố của bị đơn (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2013 giữa ông Mai Văn Ph, bà Đoàn Thị H với bà Thạch Thị Kim H2, ông Trương Hoàng D.

3/ Chi phí do đặc, định giá: Ông Thạch Kim Th2, bà Nguyễn Ánh D phải chịu 2.600.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho nguyên đơn.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Văn Ph, bà Đoàn Thị H phải chịu 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông Ph bà H được nhận lại 2.500.000 đồng theo các biên lai thu số 005675 ngày 26/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận B và biên lai số 000981 ngày 09/5/2016 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Các thừa kế của cụ Lâm Thị H có đại diện là ông Thạch Kim Th2, bà Nguyễn Ánh D liên đới chịu 22.500.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí cụ H đã nộp trước đây theo biên lai thu số 005732 ngày 10/02/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B thành án phí, ông Th1 và Dương còn phải nộp thêm 20.625.000 đồng.

- Các bên đương sự có kháng cáo gồm ông Mai Văn Ph, bà Nguyễn Ánh D, ông Thạch Kim Th2 cùng các ông bà Thạch Kim H, Thạch Thị N, Thạch Kim Th, Thạch Kim Th1 phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được trừ vào 300.000 đồng đã đóng theo các biên lai số 000495 ngày 02/01/2018 (ông



Ph), biên lai số 000482 ngày 20/12/2017 (bà Nguyễn Ánh D), biên lai số 000481 ngày 20/7/2017 (ông Thạch Kim Th2), biên lai số 001069 ngày 27/2/2018 (ông Thạch Kim H, bà Thạch Thị N, ông Thạch Kim Th, bà Thạch Kim Th1) tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Các đương sự đã thực hiện xong.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND Thành phố Cần Thơ(1);
- VKSND Thành phố Cần Thơ (1);
- Sở Tư pháp Thành phố Cần Thơ (1);
- Cục THADS Thành phố Cần Thơ(1);
- Đương sự (7);
- Lưu VP(3), HS(1), 18b.HDT.

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

**Phạm Công Mười**