

Bản án số: 190/2024/DS - PT

Ngày: 17/6/2024

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng
cho vô hiệu, chia thừa kế, huỷ Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Minh Tuấn**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Tự**

Ông **Đình Phước Hòa**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Xuân Lộc**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Viết Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, chia thừa kế, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS - ST ngày 11 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1028/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Kim H; địa chỉ: E H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: E H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (chết ngày 4/08/2023).

Người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1: bà Hồ Thị Kim H, ông Hồ Trí H2, ông Hồ Chí D, ông Hồ Trí T, ông Hồ Trí T1, bà Hồ Thị Mỹ T2, bà Hồ Thị Thu P, ông Hồ Trí T3, bà Hồ Thị Mỹ L.

+ Ông Hồ Trí H2; địa chỉ: E H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Viết D1; địa chỉ: tổ D, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Hồ Chí D; địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Hồ Trí T; địa chỉ: E H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Hồ Trí T1; địa chỉ: Thôn B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Hồ Thị Mỹ T2; địa chỉ: Thôn C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Hồ Thị Thu P; địa chỉ: E H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Hồ Trí T3; địa chỉ: E H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người giám hộ cho ông Hồ Trí T3: bà Hồ Thị Kim H; có mặt.

+ Bà Hồ Thị Mỹ L; địa chỉ: E H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người giám hộ cho bà Hồ Thị Mỹ L: bà Hồ Thị Kim H; có mặt.

+ Văn phòng C; địa chỉ: A N, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Nam T4; địa chỉ: Tổ H, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

+ Ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn H3 và bà Nguyễn Thị H1: Ông Nguyễn Duy N; địa chỉ: A T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G; địa chỉ: A T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Hữu T5 – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C; vắng mặt.

+ Văn phòng C1; địa chỉ: G H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

- Người kháng cáo: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn H3 và bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là bà Hồ Thị Kim H trình bày:

Cha tôi là ông Hồ S và mẹ tôi là bà Nguyễn Thị H1. Trong thời kỳ hôn nhân, cha mẹ tôi có 09 người con chung gồm: tôi và ông Hồ Trí D2, ông Hồ Trí T, ông Hồ Trí T1, bà Hồ Thị Mỹ T2, bà Hồ Thị Thu P, ông Hồ Trí H2, ông Hồ Trí T3 và bà Hồ Thị Mỹ L.

Năm 1989, cha mẹ tôi khai hoang được 01 thửa đất có diện tích khoảng hơn 400m² tọa lạc tại TDP 10, TT C và xây dựng 01 căn nhà cấp IV có diện tích khoảng 120m² trên thửa đất này.

Năm 2005, cha tôi - ông S mất. Ông bà nội là ông Hồ Đ, bà Đoàn Thị T6 cũng đã mất trước đó nên anh chị em chúng tôi thống nhất để mẹ tạm thời quản lý, sử dụng nhà và đất nêu trên.

Ngày 26/9/2007, mẹ tôi đi đăng ký quyền sử dụng và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AK 602554 tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, diện tích 474.5m² tại TDP 10, TT C.

Đến năm 2017, tôi phát hiện QSDĐ trên đã chuyển nhượng (tặng cho) toàn bộ cho ông H2 (Huê). Sau đó, ông H2 tiến hành cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp GCNQSDĐ số CL 878932 ngày 13/11/2017 tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại TDP A, TT C. Quyền sử dụng đất trên không hoàn toàn thuộc về một mình mẹ tôi - bà H1 mà cha tôi (ông S) cũng đồng sở hữu, sử dụng. Sau khi cha mất, mẹ tôi mới đi đăng ký quyền sử dụng và được Ủy ban huyện cấp giấy chứng nhận cho mình mẹ (thành tài sản riêng) mà không phải là cấp cho mẹ tôi là người đại diện cho các đồng thừa kế (chưa tiến hành phân chia di sản thừa kế). Nên việc tặng cho toàn bộ QSDĐ trên cho ông H2 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của anh chị em tôi.

Yêu cầu tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, diện tích 474.5m² tại TDP 10, TT Chư Sê theo GCNQSDĐ số AK 602554 được UBND huyện C cấp ngày 26/9/2007, số công chứng 003302, quyền số 05 VP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Trí H2 (Huê) của Văn phòng C vô hiệu;

- Hủy bỏ GCNQSDĐ tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 61, diện tích 474.5m² tại TDP 10, TT C, huyện C theo GCNQSDĐ số CL 878932 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017 cho ông Hồ Trí H2 (Huê);

- Phân chia di sản thừa kế của ông Hồ S để lại là một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, diện tích 474.5m² tại TDP 10, TT C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Trí H2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 ngày 24/02/2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

2. Bị đơn là ông Hồ Trí H2 trình bày:

Mẹ tôi Nguyễn Thị H1 có 01 thửa đất, ngày 26/09/2007, được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số: AK 602554, thửa số: 47, tờ bản đồ số: 61, diện tích 474,5m² mang tên Nguyễn Thị H1; Địa chỉ thửa đất: TDP A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Trên tinh thần hoàn toàn tình tảo, tự nguyện, không bị ai ép buộc, không bị ai lừa dối, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ngày 18/10/2017, mẹ tôi Nguyễn Thị H1 đã tặng cho tôi toàn bộ diện tích 474,5m² thửa số: 47, tờ bản đồ số: 61, ngày 26/09/2007, được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số: AK 602554, mang tên Nguyễn Thị H1, địa chỉ thửa đất: TDP A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Được Văn phòng C, địa chỉ: A T, phường T, T, tỉnh Gia Lai công chứng hợp đồng tặng cho giữa tôi và mẹ tôi. Và tôi đã, đang sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Vì vậy, tôi hoàn toàn bác bỏ, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Kim H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo nội dung Thông báo số: 10/TB-TLVA, ngày 20/04/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Trí T1, ông Hồ Trí T, bà Hồ Thị Thu P, bà Hồ Thị Mỹ T2 trình bày: Thống nhất với lời khai của nguyên đơn, không có ý kiến gì thêm.

4. Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 là ông Nguyễn Duy N trình bày:

Vào ngày 08/02/2022, ông Hồ Trí H2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho chúng tôi nhà và đất tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau: Thửa đất số 249; Tờ bản đồ số 61; Diện tích 474,5m²; Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 878932 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện căn nhà có diện tích xây dựng 120m².

Giá trị chuyển nhượng nhà và đất trên chúng tôi thống nhất là 1.380.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà và đất trên thì ngày 08/02/2022, chúng tôi đã đặt cọc cho ông H2 số tiền là 50.000.000 đồng.

Ngày 24/02/2022, chúng tôi tiếp tục đưa thêm cho ông H2 số tiền 600.000.000 đồng để ông H2 tắt toán khoản vay tại Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 878932 ra để thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho chúng tôi.

Sau đó, chúng tôi đến Văn phòng công chứng Dương Thanh H4 để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được văn phòng C1 công chứng ngày 24/02/2022, số công chứng 1192, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Do giá trị thực tế cao hơn giá do nhà nước quy định nên chúng tôi thống nhất ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 800.000.000 đồng để giảm thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ sang tên.

Ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thì ông H2 đã đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi giữ. Theo đó, chúng tôi đã thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 730.000.000 đồng cho ông H2.

Sau đó, chúng tôi đã nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để thực hiện việc chỉnh lý, sang tên cho chúng tôi theo quy định của pháp luật. Theo đó, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã tiếp nhận hồ sơ của chúng tôi.

Tuy nhiên, sau đó Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thông báo cho chúng tôi được biết quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà và đất nêu trên đang có tranh chấp, hiện bà Hồ Thị Kim H có đơn đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn... đối với nhà và đất nêu trên. Vì vậy, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C tạm dừng việc chỉnh lý, sang tên cho chúng tôi.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được chúng tôi và ông H2 thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm lập và ký hợp đồng chuyển nhượng thì nhà và đất này không bị cơ quan có thẩm quyền nào cấm thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp..., không bị phong tỏa, cưỡng chế kê biên để đảm bảo cho nghĩa vụ thi hành án nào. Hơn nữa, chúng tôi đã thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất cho ông H2. Do đó, việc chuyển nhượng này đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật, các chủ thể đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Nay bà Hồ Thị Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Trí H2 vô hiệu; hủy bỏ GCNQSDĐ số CL 878932 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017, thì chúng tôi không đồng ý. Bởi vì việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Trí H2 vô hiệu; hủy bỏ GCNQSDĐ số CL 878932 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017, sẽ dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa chúng tôi và ông H2 bị vô hiệu, điều đó gây thiệt hại rất lớn đối với chúng tôi. Vì hiện nay chúng tôi đã thanh toán toàn bộ số tiền 1.380.000.000 đồng nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông H2. Bản thân ông H2 không có tiền nên ông H2 mới chuyển nhượng nhà và đất cho chúng tôi để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Do đó, nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng này thì ông H2 không có khả năng thanh toán lại cho chúng tôi toàn bộ số tiền đã nhận chuyển nhượng trên. Việc này là trái với các văn bản của Tòa án nhân dân tối cao hướng

dẫn giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như Bộ luật dân sự năm 2015 đã hướng dẫn bảo vệ bên thứ ba ngay tình.

Hơn nữa, đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trong đó có ghi nhận quyền sở hữu tài sản là căn nhà trên đất, theo quy định của Luật nhà ở thì Hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực pháp luật ngay sau khi các bên ký hợp đồng và nhận đầy đủ tiền. Việc chỉnh lý, sang tên chỉ là thủ tục hành chính thông thường, không ảnh hưởng đến hiệu lực của việc mua bán nhà.

Trường hợp bà Hồ Thị Kim H cho rằng nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của cha mẹ (Ông S và bà H1). Năm 2005, ông S mất, không để lại di chúc. Việc bà Hồng t cho toàn bộ nhà và đất cho một mình ông H2 khi chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế khác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà H và các đồng thừa kế khác thì đề nghị Tòa án xem xét buộc bà H1, ông H2 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà H và các đồng thừa kế khác một khoản tiền tương đương với kỷ phần mà họ được hưởng trong di sản mà ông S để lại theo quy định của pháp luật khi họ có yêu cầu.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Trần Xuân H5 trình bày:

Sau khi tiếp nhận, công chứng viên kiểm tra thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng bao gồm: Giấy tờ nhân thân, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản và các giấy tờ khác liên quan đến hợp đồng giao dịch, nhận thấy các giấy tờ được cung cấp đầy đủ và phù hợp với quy định pháp luật.

Các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và được toàn quyền định đoạt tài sản theo quy định pháp luật.

Các bên hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung của hợp đồng xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Bản chính các giấy tờ về nhân thân, giấy tờ về tài sản của các bên tham gia hợp đồng đầy đủ, chính xác, phù hợp với quy định pháp luật, quyền sử dụng đất đủ điều kiện thực hiện giao dịch.

Theo yêu cầu của các bên tham gia giao kết hợp đồng, chuyên viên Trần Xuân S1 của Văn phòng C dự thảo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên đã tự đọc lại, trong đó bà Nguyễn Thị H1 được người làm chứng là ông Bùi Văn K đọc, giải thích nội dung hợp đồng và bà H1 xác nhận đã nghe và hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, các bên đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Chữ ký, dấu điểm chỉ trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 003302 là chữ ký, dấu điểm chỉ của các bên tham gia giao dịch hợp đồng này.

Vì vậy, căn cứ Chương V Luật Công chứng năm 2014, Công chứng viên thực hiện công chứng của Văn phòng Công chứng Trần Xuân Hiệp tỉnh C khẳng định: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công

chứng 003302, quyền số 05 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2017 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Trí H6 được công chứng đúng quy định pháp luật.

6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G trình bày:

Ngày 26/9/2007, bà Nguyễn Thị H1 được UBND huyện C cấp GCN số AK 602554 đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, diện tích 817,9m² (400m² đất ở, 417,9m² đất nông nghiệp), tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 120m².

Sau khi chuyển nhượng, diện tích còn lại là 474,5m² trong đó có 200m² thuộc thửa đất số 249, TĐĐ 61 và nhà ở diện tích 120m². Bà Nguyễn Thị H1 đã tặng cho ông Hồ Trí H2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 003302 được Văn phòng C, Tỉnh Gia Lai chứng nhận ngày 18/10/2017, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động trên GCN ngày 06/11/2017.

Ngày 13/11/2017, ông Hồ Trí H2 được Sở T cấp đổi thành GCN số CL 878932 đối với thửa đất 249, tờ bản đồ số 61.

Thành phần hồ sơ đảm bảo theo Khoản 2, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT- BTNMT ngày 19/5/2014 quy định hồ sơ địa chính.

Căn cứ pháp lý được quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Trình tự thủ tục được thực hiện theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS - ST ngày 11 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

- Căn cứ khoản 3, 5 Điều 26, Điều 34, Điều 35 Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình;

- Áp dụng các Điều 122, 127, 131, 133, 612, 613, 623, 649, 650, 651 của Bộ luật Dân sự.

- Áp dụng Điều 188 Luật Đất đai, Điều 12 của Luật Nhà ở.

- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 và Điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phân chia di sản thừa kế của ông Hồ S để lại là một phần quyền sử dụng đất

thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, diện tích 474,5m² tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hồ Thị Kim H về việc:

2.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 602554 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/9/2007, số công chứng 003302, quyền số 05 VP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Trí H2 (Huê) của Văn phòng C vô hiệu.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 878932 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017, số công chứng 1192, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 24/2/2022 giữa ông Hồ Trí H2 và ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 của Văn phòng C1 vô hiệu.

3. Ông Hồ Trí H2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 1.380.000.000 đồng.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 878932 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017 cho ông Hồ Trí H2.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

- Ông Hồ Trí H2 phải chịu 13.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

- Do nguyên đơn là bà Hồ Thị Kim H đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nên ông Hồ Trí H2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Kim H 13.500.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai nhận đơn kháng cáo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông *Hồ Văn H3*, bà *Nguyễn Thị H1* với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng mua bán nhà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 là ông Nguyễn Duy N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đã được công chứng chứng thực, bên mua nhà ở ông H3, bà H1 đã trả đủ tiền mua nhà và đất (1.380.000.000 đồng) và đã nhận nhà và đất sử dụng ở ổn định, đồng thời đã nộp hồ sơ tại Văn phòng C; bên bán ông Hồ Trí H2 đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà và đất cho ông H3 bà H1 và ở nơi khác, theo quy định Luật nhà ở thì hợp đồng

đã có hiệu lực, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất.

Nguyên đơn bà *Hồ Thị Kim H* trình bày: Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung: Tòa án sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ nào mới; Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1, thấy:

[1.1] Năm 2005, ông Hồ S mất không để lại di chúc, năm 2007 bà Nguyễn Thị H1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì gia đình có biết, nhưng mẹ(bà Nguyễn Thị H1) đang nuôi hai con bị bệnh tâm thần nên các anh chị em để mẹ đứng tên mà không có ý kiến gì; việc bà Nguyễn Thị Hồng t1 cho toàn bộ nhà và đất cho một mình ông Hồ Trí H2 khi chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế khác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Hồ Thị Kim H và các đồng thừa kế khác. Tòa án sơ thẩm đã Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 602554 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/9/2007, số công chứng 003302, quyển số 05 VP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Trí H2 (Huê) của Văn phòng C vô hiệu là có căn cứ, tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 21/9/2023 (BL301) nguyên đơn bà Hồ Thị Kim H đã rút yêu cầu khởi kiện phân chia di sản thừa kế của ông Hồ S để lại; do đó Tòa án sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này là có căn cứ.

[1.2] Ngày 26/09/2007, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số: AK 602554, thửa số: 47, tờ bản đồ số: 61, diện tích 474,5m² cho bà Nguyễn Thị H1 địa chỉ thửa đất: TDP 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ngày 18/10/2017, bà Nguyễn Thị H1 đã tặng cho con là ông Hồ Trí H2 toàn bộ diện tích 474,5m² thửa số: 47, tờ bản đồ số: 61, ngày 26/09/2007, được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số: AK 602554, mang tên Nguyễn Thị H1, địa chỉ thửa đất: TDP A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai nói trên, được Văn phòng C, địa chỉ: A T, phường T T, tỉnh Gia Lai Công chứng hợp đồng; sau khi được tặng cho ông H2 đã, đang sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Ngày 08/02/2022, ông Hồ Trí H2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hồ

Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 nhà và đất nói trên; Thửa đất số 249; Tờ bản đồ số 61; Diện tích 474,5m²; Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 878932 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017; trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện căn nhà có diện tích xây dựng 120m², giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 1.380.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được văn phòng C1 công chứng ngày 24/02/2022, số công chứng 1192, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; bên chuyển nhượng ông Hồ Trí H2 đã nhận đủ tiền và đã bàn giao nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 và chuyển đến nơi ở mới; bên nhận chuyển nhượng nhà đất ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 đã trả đủ tiền 1.380.000.000 đồng và đã nhận nhà và đất sử dụng ổn định đồng thời đã nộp hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký theo quy định; như vậy hợp đồng đã được các bên thực hiện hoàn tất. Theo quy định tại Điều 133 BLDS năm 2015 thì ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2, Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015: "...2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu". Tòa án sơ thẩm đã Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 878932 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017, số công chứng 1192, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 24/2/2022 giữa ông Hồ Trí H2 và ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 của Văn phòng C1 vô hiệu là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1; sửa Bản án sơ thẩm.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: giữ nguyên theo quyết định của bản án sơ thẩm.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông *Hồ Văn H3*, bà *Nguyễn Thị H1* không phải chịu, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông *H3*, bà *H1*.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS;

- Áp dụng các Điều 122, Điều 123, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 của Luật Nhà ở;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 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 kháng cáo của ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 sửa một phần Bản án sơ thẩm như sau:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phân chia di sản thừa kế của ông Hồ S để lại là một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, diện tích 474,5m² tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hồ Thị Kim H về việc:

2.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 602554 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/9/2007, số công chứng 003302, quyền số 05 VP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Trí H2 (Huê) của Văn phòng C vô hiệu.

3. Không Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hồ Thị Kim H về việc:

3.1. Yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 878932 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017, số công chứng 1192, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 24/2/2022 giữa ông Hồ Trí H2 và ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 của Văn phòng C1 vô hiệu.

3.2. Yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 878932 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017 cho ông Hồ Trí H2.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 61, tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 878932 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 13/11/2017, số công chứng 1192, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 24/2/2022 giữa ông Hồ Trí H2 và ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 của Văn phòng C1.

Ông Hồ Văn H3, bà Nguyễn Thị H1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Hồ Trí H2 phải chịu 13.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do nguyên đơn là bà Hồ Thị Kim H đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét

thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nên ông Hồ Trí H2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Kim H 13.500.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm ngàn đồng).

6. Án phí dân sự:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là bà *Hồ Thị Kim H* phải chịu 300.000, đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, hoàn trả cho bà *Hồ Thị Kim H* tiền tạm ứng án phí đã thu: 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai số 0000111 ngày 20/4/2022 và Biên lai số 0000316 ngày 4/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Ông *Hồ Trí H2* phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) + 53.400.000 đồng = 53.700.000 đồng (Năm mươi ba triệu, bảy trăm ngàn đồng).

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông *Hồ Văn H3* và bà *Nguyễn Thị H1* không phải chịu; hoàn trả cho ông *Hồ Văn H3* và bà *Nguyễn Thị H1* tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã thu 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000015 ngày 29/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 6,7,9 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:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn