

Bản án số: 159/2025/DS-PT

Ngày: 02/4/2025

V/v: Đòi nhà cho ở nhờ, hủy 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 HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Các Thẩm phán: Ông Phùng Hải Hiệp;

Ông Nguyễn Nam Thành.

Thư ký phiên tòa: Bà Vy Minh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Ngọc Tân, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3089/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Chị Hoàng Thùy L, sinh năm 1975 và anh Nguyễn N, sinh năm 1968; cùng trú tại: Số A hẻm A, ngách H, ngõ G A, quận T, thành phố Hà Nội (chị L có mặt, anh N vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn N: Chị Hoàng Thùy L, sinh năm 1975, trú tại: Số A hẻm A, ngách H, ngõ G A, quận T, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Văn T, Luật sư Mai Thị T1 - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hữu P thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

Bị đơn: Bà Vũ Thị V, sinh năm 1956; trú tại: Thôn X, xã X, thị xã S, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Đỗ Văn H, sinh năm 1932, chết ngày 06/4/2023;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ H:

- Cụ Nguyễn Thị A, sinh năm 1932, trú tại: Số F ngõ C Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1953; trú tại: Số G ngách F, phường X, đường L, quận T, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1959; ĐKKHTT: Tổ 40 cụm E, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; hiện nay ở: Số E ngõ B, đường Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Ông Đỗ Văn L1, sinh năm 1961; trú tại: Số A ngõ B, đường Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Ông Đỗ Xuân D, sinh năm 1964; trú tại: Số A ngõ B, đường Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Ông Đỗ Xuân T2, sinh năm 1967; trú tại: Số F ngõ C, đường Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Ông Đỗ Xuân H2, sinh năm 1970; trú tại: Số F ngõ C, đường Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, có mặt.

2. Cụ Nguyễn Thị A, sinh năm 1932, trú tại: Số F ngõ C Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ H, cụ A: Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số E ngõ B, đường Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; ông Đỗ Xuân H2, sinh năm 1970; địa chỉ: Số F ngõ C, đường Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ A: Luật sư Đặng Văn C - Văn phòng L5, Đoàn Luật sư thành phố H, có mặt.

3. Chị Đỗ Thị Thanh H3 (con ông Đỗ Mạnh T3, bà Vũ Thị V), sinh năm 1986; trú tại: Số A phố M, phường V, quận H, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

4. Chị Đỗ Thị M (con ông Đỗ Mạnh T3, bà Vũ Thị V), sinh năm 1982; trú tại: Số F, ngõ C đường Ấ, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

5. Phòng C1, thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số F phố D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mai L2 - Công chứng viên, vắng mặt và có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thành phố H, trụ sở: Số A phố L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh N2 - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Lê H4 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T, vắng mặt.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc K - Phó Giám đốc Văn phòng Đ, chi nhánh T5, vắng mặt và có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt.

9. Phòng C2, thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số C B, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thanh P1 - Công chứng viên, vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (GUQ số 01/GUQ-CCS1 ngày 16/4/2024).

10. Văn phòng Đ chi nhánh quận T5, vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Quốc Â, sinh năm 1949; vắng mặt.

12. Bà Hồ Thị Minh L3, sinh năm 1952 (vợ ông Â); vắng mặt.

13. Anh Nguyễn Quốc M1, sinh năm 1976 (con ông Â, bà L3); vắng mặt.

Cùng có HKTT: P1204, 17T4 khu đô thị T - N, phường N, quận T, Hà Nội; hiện đang tạm trú tại: P, chung cư T, đường T, phường T, quận N, thành phố Hà Nội.

14. UBND phường N, quận T, thành phố Hà Nội, vắng mặt và có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là chị Hoàng Thùy L và anh Nguyễn N trình bày:

Ngày 15/4/2015 chị L, anh N và bà Vũ Thị V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 225415, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C2, thành phố Hà Nội. Theo đó, bà V chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 70+70A, tờ bản đồ số 19, diện tích 109,4m² (bao gồm 44,4m² đất ở và 65m² đất vườn khi xây dựng nhà ở phải nộp tiền đất theo quy định) tại tổ G, cụm A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (nay là nhà đất tại số F ngõ C đường Â, phường N, quận T, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 đã đăng ký sang tên cho bà Vũ Thị V với giá 1.308.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế chị L, anh N và bà V đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng. Số tiền này được thanh toán làm 02 lần, bao gồm một lần thanh toán 02 tỷ đồng để giải chấp tài sản tại Ngân hàng N3, một lần thanh toán 10 tỷ đồng bằng hình thức chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của bà V. Ngoài việc nhận chuyển nhượng phần diện tích đất như đã nêu trong hợp đồng, bà V còn thống nhất chuyển nhượng cho anh N, chị L diện tích 160,6m² đất lấn chiếm hồ bơi Q.

Sau khi thanh toán, bà V đã bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất cho anh N, chị L. Anh N, chị L đã đăng ký biến động sang tên quyền sở hữu nhà và sử dụng đất đứng tên anh N, chị L. Bà V đề nghị được mượn lại nhà để ở trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày 15/4/2015 đến ngày 25/5/2015, bà V có viết hợp đồng mượn nhà của anh N, chị L. Hết thời hạn mượn nhà theo thỏa thuận, bà V đã liên hệ với chị L để trả và bàn giao lại nhà. Ngày 26/5/2015, chị L và bà V có lập thông báo đòi nhà cho ở nhờ, bà V có ký xác nhận vào thông báo này. Tuy nhiên, khi chị L, anh N đến nhận nhà thì bị cụ Đỗ Văn H, cụ Nguyễn Thị A (là bố mẹ chồng bà V) ngăn cản không cho vào nhà đất anh N, chị L nhận chuyển nhượng.

Sau nhiều lần yêu cầu bàn giao nhà đất không được, anh N và chị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết và do cụ H, cụ A có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho vợ chồng ông T3 (đã chết), bà V đã sang tên chuyển nhượng cho anh N, chị L nên chuyển thẩm quyền đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết.

Chị Hoàng Thùy L và anh Nguyễn N đề nghị bà Vũ Thị V trả lại toàn bộ nhà đất tại tổ G, cụm A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (nay là nhà đất tại số F ngõ C, đường A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội) cho chị L, anh N; buộc chị Đỗ Thị M và toàn bộ những người đang sinh sống, ăn ở, sinh hoạt tại nhà đất nêu trên phải di dời cùng tài sản ra khỏi nhà, đất để trả nhà, đất cho anh N, chị L. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị L, anh N bổ sung yêu cầu chị Đỗ Thị M phải trả lại 01 sập gụ, 01 bộ bàn ghế gỗ gụ, 01 bức tranh gỗ do bà V bán cho chị L, anh N.

- *Đối với yêu cầu độc lập của cụ H, cụ A:*

Anh N, chị L không đồng ý với yêu cầu độc lập của cụ H, cụ A. Việc chuyển nhượng của anh N, chị L với bà V là hoàn toàn hợp pháp, đã thực hiện đăng ký biến động sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Anh N, chị L không có trách nhiệm phải biết về việc khai nhận thừa kế của bà V. Trường hợp xác định bà V có hành vi gian dối trong việc khai nhận thừa kế thì bà V phải có trách nhiệm thanh toán lại phần giá trị di sản mà cụ H, cụ A được hưởng. Anh N, chị L đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ H, cụ A.

Bị đơn là bà Vũ Thị V trình bày: Bà xác nhận việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, việc mượn nhà và bàn giao nhà như chị L, anh N trình bày.

Về nguồn gốc thửa đất tại thửa số 70 + 70A, tờ bản đồ số 9 tại tổ G, cụm A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số F ngõ C đường A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội): Thửa đất này do bố mẹ chồng bà là cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A cho vợ chồng bà. Ban đầu thửa đất này có diện tích là 90m², sau đó vợ chồng bà san lấp thêm về phía hồ bơi Q. Năm 1997 vợ chồng bà mua thêm 48m² đất của gia đình ông Đỗ Văn M2 và 27,6m² đất của bà Nguyễn Thị M3 nên có diện tích như hiện nay. Ngày 07/11/2000, vợ chồng bà được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022, diện tích 120m² đất ở và có nội dung thể hiện 65m² đất vườn

khi xây dựng nhà ở phải nộp tiền đất theo quy định, 55m² đất lấn chiếm không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, vợ chồng bà V, ông T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Á, bà Hồ Thị Minh L3 diện tích 75,6m² đất (chính là phần diện tích đất vợ chồng bà mua của ông M2 và bà M3). Năm 2005, ông T3 chết, bà V cùng các con đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và nhường quyền di sản thừa kế. Sau đó, bà V đã thực hiện thủ tục sang tên đối với quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên. Năm 2015, do cần tiền để làm ăn và trả nợ nên bà V đã chuyển nhượng nhà đất cho anh N, chị L với giá 12 tỷ đồng và mượn lại nhà đất như anh N, chị L trình bày.

Kết thúc thời hạn mượn nhà, bà V đã chủ động liên hệ để bàn giao tài sản cho anh N, chị L thì cụ H và cụ A cùng những người khác đã ngăn cản việc giao nhà nên bà không thực hiện được.

Do mâu thuẫn trong cuộc sống nên bà V đã xác định có lỗi trong việc khai cụ H, cụ A đã chết trong hồ sơ công chứng khai nhận thừa kế và đề nghị thanh toán cho cụ H, cụ A giá trị di sản thừa kế mà các cụ được hưởng theo tổng giá trị nhà đất chuyển nhượng. Bà V nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh N, chị L và yêu cầu độc lập của bà L3. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ H, cụ A.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Cụ Đỗ Văn H, cụ Nguyễn Thị A và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc thừa đất tranh chấp: Thừa đất số 70, tờ bản đồ 19 tại tổ G, cụm A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số nhà F, ngõ C đường Á, phường N, quận T, thành phố Hà Nội), diện tích 317m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng cụ được thể hiện tại Văn bản số 458/TNMT ngày 06/11/2020 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường quận T như sau:

+ Bản đồ và sổ mục kê năm 1960: Thừa số 109, tờ bản đồ số 6, diện tích 305m², đất vườn, chủ sử dụng Đỗ Văn H;

+ Bản đồ và sổ mục kê năm 1986: Thừa số 218, tờ bản đồ số 4, diện tích 259 m² đất thổ cư, chủ sử dụng Đỗ Văn H;

+ Bản đồ và sổ mục kê năm 1995: Thừa số 70, tờ số 19, diện tích 317 m², đất thổ cư, chủ hộ Đỗ Văn H;

Quá trình sử dụng đất, gia đình cụ sử dụng ổn định liên tục, không có tranh chấp, đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước. Năm 1980, con trai cụ là ông Đỗ Mạnh T3 kết hôn với bà Vũ Thị V không có chỗ ở nên vợ chồng cụ cho vợ chồng ông T3 ở cùng vợ chồng cụ trên một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ 19. Tuy nhiên, vợ chồng cụ chưa bao giờ nói và làm giấy tờ tặng cho hay thừa kế nhà đất này cho ông T3, bà V. Tuy nhiên, bà V đã có các hành vi gian dối để chiếm nhà đất của vợ chồng cụ, đó là:

Về hành vi gian dối cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang Đỗ Mạnh T3 và Vũ Thị V số 10103091022, hồ sơ gốc số

6045.2000.QĐUB/27.172.2000 cấp ngày 07/11/2000 và sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Á, bà Hồ Thị Minh L3 và tặng cho anh Nguyễn Quốc M1:

Ngày 20/07/1998, vợ chồng ông T3 làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 240m² (137m² đất của vợ chồng cụ + 48m² đất ông T3 mua của ông Đỗ Văn M2 + 55m² đất lấn hồ bơi). Khi làm thủ tục, vợ chồng ông T3 kê khai là đất được thừa kế năm 1985 của bố mẹ đẻ; các giấy tờ liên quan nộp kèm hồ sơ là: Biên lai thu thuế nhà đất năm 1998, Giấy chia quyền thừa kế năm 1985.

- Tại Văn bản số 239/UBND-ĐCXD ngày 22/7/2019 của UBND phường N về việc cung cấp thông tin thửa đất của gia đình cụ Đỗ Văn H xác định: Thửa số 70A và thửa số 70, tờ bản đồ số 19, bản đồ và sổ mục kê năm 1995 không có tên ông Đỗ Mạnh T3.

- Tại Văn bản số 458/TN&MT ngày 06/11/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T trả lời về việc đề nghị “cung cấp thông tin tài liệu về dữ liệu đất đai đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lần đầu thửa số 70A +70, tờ bản đồ số 19 tại tổ G, cụm A, phường N kê khai ngày 20/07/1998” của cụ Đỗ Văn H nêu rõ: “Phòng Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với bộ phận Văn thư lưu trữ của UBND quận T kiểm tra, rà soát hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lần đầu của ông Đỗ Mạnh T3 và bà Vũ Thị V. Kết quả tại hồ sơ lưu không có “Hóa đơn, biên lai thu thuế nhà đất năm 1998 và “Giấy chia thừa kế năm 1985 của ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị A cho con trai Đỗ Mạnh T3, con dâu Vũ Thị V”.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu nêu trên thể hiện vợ chồng ông T3, bà V đã kê khai thông tin gian dối, không đúng sự thật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng cụ. Mặc dù vợ chồng cụ còn sống nhưng lại ghi là thừa kế năm 1985 của bố đẻ Đỗ Văn H và mẹ đẻ Nguyễn Thị A là hoàn toàn gian dối, trái quy định pháp luật.

- Nhờ sự gian dối này, ngày 07/11/2000 vợ chồng ông T3, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở diện tích 120m² và thể hiện 65m² đất vườn khi xây dựng nhà ở phải nộp tiền sử dụng đất và 55m² đất lấn chiếm không được cấp giấy chứng nhận. Vợ chồng cụ không biết vợ chồng ông T3, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất của vợ chồng cụ đang quản lý, sử dụng.

Để hợp thức việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà V đã làm giả Biên bản họp gia đình ngày 02/8/1998 với nội dung phân chia đất cho các con. Thực tế, gia đình cụ chưa bao giờ họp để chia đất. Vợ chồng cụ là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất mà không biết biên bản đó và chưa có bất cứ văn bản nào cho đất vợ chồng ông T3, bà V. Bà V đã gian dối tạo lập văn bản để chiếm đoạt đất của vợ chồng cụ.

Sau khi được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trái pháp luật, ngày 08/8/2003 ông T3, bà V đã chuyển nhượng diện tích 75,6m² đất cho ông Nguyễn Quốc Á và bà Hồ Thị Minh L3.

Ngày 25/3/2004, vợ chồng ông Â, bà L3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Ngày 11/02/2011, ông Nguyễn Quốc Â và bà Hồ Thị Minh L3 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho con là anh Nguyễn Quốc M1. Ngày 28/4/2011, đã hoàn tất thủ tục sang tên anh Nguyễn Quốc M1. Vợ chồng cụ không biết và không đồng ý việc mua bán này nên giao dịch này là trái quy định pháp luật.

Hành vi gian dối trong việc lập di chúc, khai nhận di sản thừa kế của ông Đỗ Mạnh T3 tại Văn bản nhường quyền di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế số công chứng 186.2006/KNDSTK ngày 11/8/2006 dẫn đến việc Sở T đăng ký sang tên cho bà Vũ Thị V ngày 15/8/2006 đối với phần diện tích đất ở 44.4m² và diện tích nhà ở 42m², sau đó bà Vũ Thị V đã chuyển nhượng anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L:

Năm 2004, ông Đỗ Mạnh T3 mắc bệnh hiểm nghèo (ung thư vòm họng), sức khỏe suy kiệt. Ngày 16/12/2004, khi ông T3 đã không còn minh mẫn và không làm chủ được hành vi, bà V đã tự ý viết di chúc với nội dung cho vợ và hai con gái là Đỗ Thị M và Đỗ Thị Thanh H3 hưởng toàn bộ di sản của ông T3 (là ½ nhà đất tại số nhà F nói trên).

Di chúc của ông Đỗ Mạnh T3 vi phạm về nội dung và hình thức theo quy định Bộ luật Dân sự năm 1995, cụ thể: Di chúc gồm nhiều trang nhưng không được đánh số thứ tự, không có chữ ký hoặc điểm chỉ của người lập di chúc tại từng trang (vi phạm khoản 2 Điều 656 Bộ luật Dân sự về nội dung di chúc). Hơn nữa, ngày lập di chúc là ngày 16/12/2004, thời điểm này ông T3 bị bệnh ung thư vòm họng, không tỉnh táo, minh mẫn để có thể lập di chúc. Do đó, di chúc chưa đảm bảo quy định về năng lực chủ thể quy định tại điểm a khoản 1 Điều 655 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Hơn nữa, vợ chồng cụ chưa bao giờ tặng cho nhà đất cho ông T3, bà V nên ông T3 không có quyền lập di chúc đối với nhà đất này. Do đó, di chúc này hoàn toàn không có giá trị pháp lý.

- Về thủ tục khai nhận thừa kế: Sau khi ông T3 chết, bà V đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế tại Phòng C1 - Sở Tư pháp thành phố Hà Nội. Quá trình khai nhận thừa kế, bà V đã gian dối về người được hưởng di sản, đã nhẫn tâm và vô đạo đức khi khai bố mẹ chồng là cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A đã chết để loại bỏ vợ chồng cụ khỏi diện người thừa kế di sản. Theo quy định pháp luật về thừa kế, vợ chồng cụ là người được hưởng di sản không phụ thuộc di chúc do ông T3 để lại.

Mặc dù không có tài liệu nào thể hiện vợ chồng cụ đã chết, nhưng ngày 11/8/2006 Công chứng viên Nguyễn Thanh T4 - Phòng C1 vẫn thực hiện việc công chứng Văn bản nhường quyền di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế số công chứng 186.2006/KNDSTK. Trong đó có nội dung thể hiện ông T3 không còn người thừa kế nào khác, trong khi đó vợ chồng cụ vẫn còn sống là sai sót nghiêm trọng, làm mất quyền thừa kế của những người thừa kế thứ nhất theo quy định tại Điều 672 Bộ luật Dân sự 1995.

Hành vi của Công chứng viên Phòng C1 đã thể hiện sự cố ý làm sai nguyên tắc về thủ tục khai nhận thừa kế, tiếp tay cho bà V trong việc gian dối về người được hưởng thừa kế, tạo điều kiện thuận lợi cho bà V được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật một cách dễ dàng. Nếu Phòng C1 làm đúng nguyên tắc thì bà V không thể sang tên và chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng cụ được. Tại Văn bản số 17/TB-STP ngày 13/02/2018 của Sở Tư pháp Hà Nội về việc thông báo kết quả giải quyết tố cáo đã xác định rõ hành vi vi phạm quy định của Phòng C1, cụ thể là:

- Cố ý làm thủ tục khai nhận thừa kế theo lời khai gian dối của bà V, không xác minh vợ chồng cụ đã chết hay chưa? Nếu đã chết phải có các căn cứ chứng minh như Giấy chứng tử hoặc xác nhận của UBND phường nơi vợ chồng cụ sinh sống, xác nhận của xã, phường, Ban quản lý nghĩa trang, thẻ mộ, phần mộ Mặc dù không có những căn cứ đó nhưng Phòng C1 vẫn làm các thủ tục khai nhận thừa kế. Từ việc làm sai trái đó, Phòng C1 đã bỏ sót người được hưởng thừa kế, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng cụ; tiếp tay cho bà V khai tử bố mẹ chồng, dễ dàng chiếm đoạt tài sản của các cụ.

- Ngoài ra, thời gian trong Phiếu yêu cầu công chứng của bà Vũ Thị V đề ngày 11/08/2006, cùng ngày công chứng viên thực hiện công chứng Văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế số 186.2006/KNDSTK là không phù hợp, bởi Thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế của Phòng C1 là ngày 04/07/2006 (trước thời gian ghi trong Phiếu yêu cầu công chứng); chưa có khách hàng yêu cầu thì làm sao Phòng Công chứng có hồ sơ để làm thông báo gửi đến UBND phường N niêm yết.

Sau khi có được những văn bản khai nhận thừa kế trên, bà V đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bà V. Cứ như vậy, bà V đã chiếm toàn bộ nhà đất nói trên của vợ chồng cụ mà hai cụ không biết.

Ngày 15/4/2015, bà V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L tại Phòng C2 - Sở Tư pháp thành phố Hà Nội. Sau đó, anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L được Sở T sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 44,4m² đất ở (SD riêng) và 65m² đất vườn nói trên.

Cụ H và cụ A có các yêu cầu độc lập đề nghị hủy các văn bản sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên Đỗ Mạnh T3 và Vũ Thị V số 10103091022, hồ sơ gốc số 6045.2000.QĐUB/27.172.2000 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000.

2. Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 70+70A tờ bản đồ số 19, tổ G, cụm A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội giữa bà Vũ Thị V và anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L

3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Sở T cấp ngày 15/8/2006 mang tên Vũ Thị V.

4. Văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế

do Phòng C1 lập ngày 11/8/2006.

5. Bản di chúc ngày 16/12/2004 của ông Đỗ Mạnh T3;

6. Thông báo về việc khai nhận thừa kế do Phòng C1, thành phố Hà Nội ban hành ngày 04/7/2006 được UBND phường N xác nhận ngày 04/8/2006;

7. Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở số 1060.2003/MBN ngày 08/8/2003 giữa ông Đỗ Mạnh T3, bà Vũ Thị V và ông Nguyễn Quốc Á và bà Hồ Thị Minh L3.

8. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố H cấp cho chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng đất ở mang tên ông Nguyễn Quốc Á và bà Hồ Thị Minh L3.

9. Hợp đồng tặng cho nhà ở và đất ở giữa ông Nguyễn Quốc Á, bà Hồ Thị Minh L3 với anh Nguyễn Quốc M1.

10. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 04/5/2015 mang tên anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L.

Tại phiên toà ngày 31/3/2023, người đại diện theo ủy quyền của cụ H, cụ A là bà Đỗ Thị H1 có đơn đề nghị thay đổi yêu cầu độc lập của cụ H, cụ A, theo đó rút các yêu cầu độc lập liên quan đến ông Nguyễn Quốc Á, bà Hồ Thị Minh L3 và anh Nguyễn Quốc M1 (hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, hợp đồng tặng cho và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Á, bà L3 và anh M1); giữ nguyên các yêu cầu độc lập khác.

Ông Nguyễn Quốc Á, bà Hồ Thị Minh L3 và anh Nguyễn Quốc M1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm. Qua các tài liệu do các đương sự giao nộp xác định ông Á, bà L3 có nhận chuyển nhượng nhà đất của bà V, ông T3 như các đương sự đã trình bày. Sau đó ông Á và bà L3 đã tặng cho tài sản trên cho anh Nguyễn Quốc M1. Quá trình giải quyết vụ án, bà L3 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận việc cho tặng tài sản giữa vợ chồng bà cho anh Nguyễn Quốc M1.

Phòng C1, thành phố Hà Nội; Ủy ban nhân dân thành phố H; UBND quận T; Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H; Phòng C2, thành phố Hà Nội; Văn phòng Đ chi nhánh quận T5, UBND phường N đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án và xin xét xử vắng mặt.

Đối với việc giải quyết nguồn tin tội phạm theo tố giác của cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A đối với Công chứng viên Nguyễn Thanh T4 và bà Vũ Thị V:

Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận T (sau đây gọi tắt là CQĐT) nhận được nguồn tin về tội phạm của hai cụ Đỗ Văn H và Nguyễn Thị A tố giác ông Nguyễn Thanh T4 (nguyên Trưởng Phòng C1, thành phố Hà Nội) có hành vi ra văn bản trái pháp luật gây ảnh hưởng đến quyền thừa kế của hai cụ.

Ngày 28/9/2015, hai cụ Đỗ Văn H và Nguyễn Thị A tiếp tục có đơn tố giác ông Nguyễn Thanh T4 có hành vi cấu kết với bà Vũ Thị V (là con dâu cụ H, cụ

A) gian dối ra văn bản trái pháp luật khai tử cụ H, cụ A khi hai cụ còn sống nhằm chiếm đoạt tài sản và tước quyền thừa kế của hai cụ.

Qua quá trình xác minh, CQĐT nhận thấy hành vi của ông Nguyễn Thanh T4 có dấu hiệu tội phạm của tội “Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 14/7/2021, CQĐT đã khởi tố vụ án hình sự “Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng” để điều tra làm rõ sai phạm của các cá nhân liên quan theo Điều 285 Bộ luật Hình sự năm 1999 (nay là điều 360 Bộ luật Hình sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017). Tuy nhiên, do hậu quả là dấu hiệu bắt buộc của tội này và TAND thành phố Hà Nội đang giải quyết vụ án dân sự đòi nhà đất cho ở nhờ giữa nguyên đơn là ông Nguyễn N, bà Hoàng Thùy L với bị đơn là bà Vũ Thị V, cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Do vậy, CQĐT chưa có căn cứ để xem xét xử lý hành vi của ông Nguyễn Thanh T4 và các cá nhân liên quan.

Ngày 30/6/2022, CQĐT ban hành Quyết định hủy bỏ Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 01/QĐ-CQĐT về việc hủy bỏ Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 236 ngày 14/7/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận T xảy ra tại thành phố Hà Nội. Ngày 12/7/2022, cụ H, cụ A có đơn khiếu nại đối với Quyết định số 01/QĐ-CQĐT ngày 30/6/2022 đề nghị Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ giải quyết. Ngày 25/7/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ-VKS-TH không chấp nhận khiếu nại của cụ H và cụ A đối với quyết định nêu trên.

Đối với nội dung cụ H, cụ A tố cáo bà Vũ Thị V, CQĐT đã giải quyết và ban hành Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 55 ngày 03/8/2015.

Ông Nguyễn Thanh T4 - Nguyên Trưởng phòng Phòng C1, thành phố Hà Nội trình bày:

Thời điểm ông T4 là Trưởng phòng Phòng C1, thành phố Hà Nội, Phòng C1 có tiếp nhận hồ sơ công chứng nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế do bà Vũ Thị V yêu cầu công chứng. Toàn bộ thông tin trong hồ sơ yêu cầu công chứng là do bà Vũ Thị V tự khai, Công chứng viên chỉ kiểm tra toàn bộ hồ sơ hợp lệ, kiểm tra người yêu cầu công chứng phù hợp với hồ sơ do người yêu cầu công chứng nộp và thực hiện việc chứng nhận văn bản công chứng. Theo nội dung trong hồ sơ yêu cầu công chứng, bà V khai bố mẹ chồng bà là cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A đã chết. Bà V cũng xác nhận nội dung này trong Thông báo nội dung khai nhận di sản thừa kế và chính bà V là người chuyển thông báo này tới UBND phường N để niêm yết công khai trong thời hạn 30 ngày từ ngày 04/7/2006 đến ngày 04/8/2006. Sau khi hết thời hạn niêm yết, bà V là người chuyển lại thông báo nêu trên có xác nhận của UBND phường N về nội dung không có khiếu nại, tố cáo nào liên quan đến khai nhận thừa kế cho Phòng C1. Ngoài nội dung nêu trên, UBND phường N cũng không có thông báo cho Phòng C1 về việc cụ H, cụ A vẫn còn sống và đang trực tiếp sinh sống trên địa bàn phường N. Trên cơ sở đó, Công chứng viên của Phòng C1 đã công chứng Văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế số công chứng 186.2006/KNDSTK ngày 11/8/2006.

Về trách nhiệm cá nhân, ông T4 cho rằng bản thân ông không có mối quan hệ quen biết nào từ trước với bà V, chị Đỗ Thị M, chị Đỗ Thị Thanh H3 cũng như với Cán bộ UBND phường N. Quá trình thực hiện việc giao thông báo đề niêm yết cũng như nhận lại thông báo từ UBND do bà V trực tiếp thực hiện. Ông T4 cũng không nhận bất kỳ lợi ích vật chất nào từ bà V. Về việc cụ H, cụ A tố cáo ông tại CQĐT, ông T4 xác nhận quá trình giải quyết đúng như thông tin do CQĐT cung cấp cho Tòa án.

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H cung cấp thông tin:

Về việc Tòa án đề nghị cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận tại địa chỉ tổ G, cụm A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H có ý kiến như sau:

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 và số 10103090886 do UBND thành phố H cấp ngày 25/3/2004 hiện nay Văn phòng Đ không lưu giữ.

- Văn phòng Đ cung cấp hồ sơ biến động Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103090886 do UBND thành phố H cấp ngày 25/3/2004 cho ông Nguyễn Quốc Â và bà Hồ Thị Minh L3 gồm: Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 1060.2003/MBN do Phòng C1, thành phố Hà Nội lập ngày 08/8/2003; hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 3059/2003/HSTD do Công ty Đ lập ngày 24/6/2003; sơ họa thửa đất; lệ phí trước bạ; phân tính lệ phí trước bạ của Cơ quan thuế; biên lai thu lệ phí trước bạ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thùy L, anh Nguyễn N về việc đòi nhà cho ở nhờ đối với bà Vũ Thị V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A, cụ thể như sau:

2.1. Tuyên bố Bản di chúc viết tay đề ngày 16 tháng 12 năm 2004 của ông Đỗ Mạnh T3 là vô hiệu.

2.2. Tuyên bố Văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế số công chứng 186.2006/KNDSTK ngày 11/8/2006 là vô hiệu.

2.3. Hủy phần đính chính về thông tin khai nhận di sản thừa kế của bà Vũ Thị V trên GCNQSHNO và QSDĐ ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000.

2.4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 225415, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc bà Vũ Thị V hoàn trả lại anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L số tiền 12.000.000.000 đồng mà bà V đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bao gồm 2.000.000.000 đồng đã nộp cho Ngân hàng

N3 để giải chấp tài sản, 10.000.000.000 đồng bà V nhận trực tiếp).

2.5. Hủy phần đính chính về thông tin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L trên GCNQSHNO và QSDĐ ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000.

2.6. Tuyên bố Hợp đồng ở nhờ do bà Vũ Thị V lập ngày 15/4/2015 là vô hiệu.

Anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi các đương sự có yêu cầu về việc ghi nhận thông tin hủy các phần đính chính trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên. Nếu không giao nộp thì các đương sự khác có quyền đơn phương đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thông tin theo quyết định của bản án.

3. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Minh L3.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/4/2023, nguyên đơn là chị Hoàng Thùy L, anh Nguyễn N và bị đơn là bà Nguyễn Thị V1 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 15/4/2015 giữa bà V1 với vợ chồng chị L, anh N; buộc cụ A, gia đình chị M và những người đang ở tại căn nhà này trả lại nhà cho vợ chồng chị L, anh N; không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng cụ A về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V1 và vợ chồng chị L, anh N; ghi nhận sự tự nguyện của bà V1 thanh toán kỷ phần thừa kế 1,6 tỷ đồng (tương đương 2/3 suất thừa kế theo giá trị chuyển nhượng) cho vợ chồng cụ A.

Ngày 14/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị A, bà Đỗ Thị H1 và ông Đỗ Xuân H2 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu độc lập còn lại của vợ chồng cụ Nguyễn Thị A chưa được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận (bao gồm: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T3, bà V1 do cấp trái pháp luật; trả lại nhà đất cho vợ chồng cụ A, cụ H và hủy các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho nhà đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến ông A, bà L3 và anh M1).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là chị Hoàng Thùy L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn N và bà Vũ Thị V đều giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng chị L, anh N với bà V; không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị L, anh N và bà V, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 15/4/2015 giữa bà V với vợ

chồng chị L, anh N; buộc cụ A, gia đình chị M và những người đang ở tại căn nhà này trả lại nhà đất cho vợ chồng chị L, anh N; không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng cụ A về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V và vợ chồng chị L, anh N; ghi nhận sự tự nguyện của bà V thanh toán kỷ phần thừa kế 1,6 tỷ đồng (tương đương 2/3 suất thừa kế theo giá trị chuyển nhượng) cho vợ chồng cụ A. Chị L, anh N sẽ có trách nhiệm hỗ trợ cho bà V thanh toán kỷ phần thừa kế cho vợ chồng cụ A.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị L trình bày: Chị L, anh N không biết bà V gian dối khi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế nên việc chuyển nhượng, sang tên nhà đất của chị L, anh Nghĩa L4 ngay tình. Mặc dù có sai sót về khai nhận di sản thừa kế do bà V khai không trung thực, nhưng không ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng cụ An hưởng di sản thừa kế của ông T3. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà V đồng ý thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho vợ chồng cụ A và chị L, anh N thuộc trường hợp bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng nguyên tắc công bằng bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, chấp nhận kháng cáo của chị L, anh N sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 15/4/2015 giữa bà V với vợ chồng chị L, anh N; buộc cụ A, gia đình chị M và những người đang ở tại căn nhà này trả lại nhà cho vợ chồng chị L, anh N.

Bà Đỗ Thị H1 và ông Đỗ Xuân H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị A có kháng cáo xác định bà H1 và ông H2 kháng cáo với tư cách là người đại diện ủy quyền của cụ A để bảo vệ quyền lợi của cụ A và tại phiên tòa phúc thẩm thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ A, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 đứng tên ông Đỗ Mạnh T3 và bà Vũ Thị V.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cụ A trình bày: Cụ A và bà V đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất trước khi vợ chồng bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là của vợ chồng cụ A, cụ H. Cụ A, cụ H không có văn bản tặng cho, phân chia đất cho vợ chồng ông T3, bà V và thời điểm đó hai cụ còn sống nên không thể có di chúc; không có biên bản họp gia đình phân chia đất mà chỉ có lời khai của bà V về việc cụ H, cụ A họp gia đình phân chia đất cho các con nên không có căn cứ xác định hai cụ tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T3, bà V. Mặt khác, thời điểm ông T3, bà V xây dựng nhà thì cụ H, cụ A sống chung cùng ông T3, bà V và việc bà V khai năm 1985 vợ chồng bà xây dựng nhà, nhưng năm 1998 hai cụ mới cho đất là không phù hợp với án lệ và mục đích xây nhà là để ở chung. Lời khai của cụ A, cụ H về việc chia đất cho con có mâu thuẫn về diện tích được tặng cho và khi hỏi lại các cụ đều xác định không có việc tặng cho. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông T3, bà V không đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 32, 33 Nghị định số 88/2000/NĐ-CP của Chính phủ (không có biên bản xét duyệt, không có biên bản xác định mốc giới...) và cấp cho ông T3, bà V không đúng đối tượng do bà V thừa nhận không được

tham gia họp gia đình phân chia đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của cụ A, sửa bản án sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 đứng tên ông Đỗ Mạnh T3 và bà Vũ Thị V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án, ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự đã kết luận: Ngày 15/4/2015, anh N, chị L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà V từ việc bà V không trung thực khi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Bà V đã nhận đủ tiền theo giá thỏa thuận 12 tỷ đồng. Ngoài việc chuyển nhượng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên còn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất lân chiêm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa anh N, chị L là hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc bà V trả cho chị L, anh N số tiền 12 tỷ đồng đã nhận; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên bà V; đăng ký sang tên anh N, chị L và không hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Mạnh T3, bà Vũ Thị V là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 là người đại diện theo ủy quyền của cụ A rút yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa bà V, ông T3 với ông Á, bà L3; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Á, bà L3 và hợp đồng tặng cho giữa ông Á, bà L3 với anh M1. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo bà H1 đã rút; không chấp nhận kháng cáo của anh N, chị L; bà V và cụ A cũng như kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của cụ A là bà H1, ông H2; sửa bản án sơ thẩm đối với một số thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm cho đầy đủ và chính xác cụ thể là đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập cụ A đã rút tại phiên tòa sơ thẩm; buộc vợ chồng chị L, anh N giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà V khi xác định hợp đồng vô hiệu. Đối với việc xác định thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại phiên tòa phúc thẩm, chị L và bà V không yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đều không có kháng cáo về vấn đề này nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận và ý kiến trình bày của đương sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Hoàng Thùy L, anh Nguyễn N; bà Vũ Thị V, cụ Nguyễn Thị A, bà Đỗ thị H1 và ông Đỗ Xuân H2 được gửi trong thời hạn. Anh N, chị L đã nộp tiền tạm ứng án phí; bà V, cụ A và bà H1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí; ông H2 không nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và xác định kháng

cáo với tư cách đại diện ủy quyền của cụ A không phải nộp tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo là ông Đỗ Văn L1, ông Đỗ Xuân D, ông Đỗ Xuân T2, chị Đỗ Thị Thanh H3, chị Đỗ Thị M, ông Nguyễn Quốc Â, bà Hồ Thị Minh L3, anh Nguyễn Quốc M1, UBND thành phố H, UBND quận T, Văn phòng Đăng ký đất đai quận T đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại là Phòng C2, Phòng C1, Sở T, UBND phường N đều có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự có mặt tham gia phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đều đề nghị tiến hành xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm thảo luận thấy đây là phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ 4, các đương sự vắng mặt đều không có kháng cáo và đã có ý kiến, quan điểm trình bày trong hồ sơ vụ án. Việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên quyết định tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của cụ Nguyễn Thị A và người đại diện theo ủy quyền của cụ A là bà Đỗ Thị H1 và ông Đỗ Xuân H2 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 mang tên ông Đỗ Mạnh T3 và bà Vũ Thị V, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 mang tên ông Đỗ Mạnh T3 và bà Vũ Thị V thì thửa đất số 70 + 70A, tờ bản đồ số 19 tại tổ G, cụm A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (nay là số nhà F ngõ C, đường Â, phường N, quận T, thành phố Hà Nội) diện tích 120m² đất ở và căn nhà 02 tầng tổng diện tích xây dựng 115m². Cũng tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất này có nội dung thể hiện trong tổng số 240m² đất có: 120m² đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 65m² đất vườn khi xây dựng nhà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định và 55m² đất lấn chiếm không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất trên có nguồn gốc một phần là đất của vợ chồng cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A (là bố mẹ của ông Đỗ Mạnh T3) được thừa hưởng từ đất cha ông để lại và một phần diện tích đất do vợ chồng ông Đỗ Mạnh T3, bà Vũ Thị V nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn M2, bà Nguyễn Thị M3.

Quá trình giải quyết vụ án, tại Bản tự khai ngày 24/11/2016 cụ H và cụ A trình bày năm 1985 vợ chồng cụ tạm chia đất cho ông T3 xây dựng nhà 02 tầng ở sát đất vợ chồng cụ sinh sống. Tại các bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 16/11/2016, ngày 27/12/2012, ngày 16/3/2017, ngày 16/6/2017, ngày 20/12/2017, ngày 04/6/2018 cụ H và cụ A đều có lời khai thể hiện năm 1998 vợ chồng cụ chia đất cho 07 người con, mỗi người một phần đất để sinh sống trong

đó có vợ chồng ông T3 (không bao gồm phần đất vợ chồng ông T3, bà V nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn M2, bà Nguyễn Thị M3), phần diện tích đất chia cho các con được chia thành từng thửa riêng biệt. Sau đó, cụ A, cụ H lại cho rằng vợ chồng cụ chỉ tạm chia cho vợ chồng ông T3 để xây dựng nhà ở, không có văn bản chia đất nên đất tranh chấp là của hai cụ. Trong khi đó, bà V khai năm 1985 cụ H, cụ A cho vợ chồng bà đất để ở riêng, hiện trạng đất được cho là đất vườn trên đó có 04 cây hồng xiêm nhưng không đo diện tích nên bà V không biết diện tích cụ thể (khoảng 90m²), hiện nay thửa đất có diện tích nhiều hơn là do ông T3, bà V nhận chuyển nhượng thêm và lấn chiếm hồ. Sau khi được cho đất, năm 1985 vợ chồng ông T3, bà V đã xây dựng nhà ở. Lời khai của bà V phù hợp với bản tự khai của cụ H, cụ A và lời khai của bà Đỗ Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của cụ A tại phiên tòa phúc thẩm về việc năm 1985 vợ chồng cụ A, cụ H cho vợ chồng ông T3, bà V đất xây dựng nhà ở. Bà H1 chỉ cho rằng năm 1985 cụ A, cụ H xây dựng nhà cho vợ chồng ông T3, bà V ở, không phải vợ chồng bà V xây nhà như bà V trình bày, nhưng bà H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cụ H, cụ A xây dựng nhà cho vợ chồng ông T3, bà V.

Năm 1998, ông T3, bà V làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được cho; hợp thức hóa 48m² đất nhận chuyển nhượng của ông M2, 27m² đất nhận chuyển nhượng của bà M3 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/11/2000. Năm 2003, ông T3, bà V chuyển nhượng diện tích 75,6m² đất cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc Ân, bà Hồ Thị Minh L3 và xây dựng căn nhà 3,5 tầng trên đất như hiện nay.

Quá trình sử dụng, ông T3 và bà V tôn tạo, nhận chuyển nhượng thêm đất, xây dựng nhà kiên cố thành khuôn viên riêng biệt, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng ông Ân, bà L3. Cụ H, cụ A và các anh em trong gia đình sống ở gần nhà ông T3, bà V đều biết nhưng không có ý kiến tranh chấp hay khiếu nại.

Từ những tài liệu chứng cứ phân tích nêu trên thấy cụ H và cụ A thừa nhận việc chia đất cho ông T3 xây nhà ở, nhưng cho rằng tạm chia đất và không có văn bản giấy tờ thể hiện tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T3 nên diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ H, cụ A. Tuy nhiên, sau khi được cho đất vợ chồng ông T3, bà V đã xây dựng nhà kiên cố thành khuôn viên riêng biệt vào các năm 1985, năm 2003 sử dụng liên tục, ổn định, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ H, cụ A sống ở thửa đất liền kề với nhà ông T3, bà V; biết ông T3, bà V xây dựng nhà, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Ân, bà L3 nhưng không có tranh chấp, khiếu nại nên có cơ sở xác định vợ chồng cụ H, cụ A đã tặng cho ông T3, bà V quyền sử dụng đất (không bao gồm diện tích đất ông T3, bà V nhận chuyển nhượng của ông M2, bà M3). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đỗ Thị H1 - người đại diện theo ủy quyền của cụ A cũng xác nhận cụ A, cụ H biết ông T3, bà V xây dựng nhà năm 1985 và biết việc ông T3, bà V chuyển nhượng đất cho ông Ân, bà L3 năm 2003 nhưng không có tranh chấp,

khieu nại; đồng thời bà H1 cũng không giải thích được việc cụ H, cụ A có nhiều lời khai thể hiện chia đất cho ông T3. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ H và cụ A về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T3, bà V là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của cụ A và người đại diện theo ủy quyền của cụ A là ông Đỗ Xuân H2, bà Đỗ Thị H1 đề nghị sửa bản án sơ thẩm, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất mang tên ông T3, bà V.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn là chị Hoàng Thùy L, anh Nguyễn N và bị đơn là bà Vũ Thị V đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà V với vợ chồng chị; buộc gia đình cụ A, chị M và những người ở tại nhà đất tranh chấp trả lại nhà đất cho chị L, anh N thấy:

Trên cơ sở nguồn gốc nhà đất như đã nêu trên, ngày 16/12/2004 ông Đỗ Mạnh T3 (là con của cụ H, cụ A và chồng của bà V) chết để lại di chúc có nội dung để lại phần nhà đất còn lại sau khi trừ đi phần nhà đất đã bán cho Nguyễn Quốc Â, bà Hồ Thị Minh L3 tại thửa đất số 70 + 70A, tờ bản đồ số 19 cho bà V cùng 02 con là chị Đỗ Thị M, Đỗ Thị Thanh H3. Khi làm thủ tục nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế, bà V đã khai bố mẹ đẻ của ông T3 là cụ H và cụ A đã chết trong khi hai cụ vẫn còn sống dẫn đến bỏ sót người hưởng di sản thừa kế không phụ thuộc vào nội dung di chúc, ảnh hưởng đến quyền lợi của cụ H, cụ A nên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định di chúc của ông T3 đề ngày 16/12/2004 do bà V viết thay cho ông T3, hai người làm chứng trong di chúc chỉ xác nhận chữ ký của ông T3 là đúng, không có nội dung xác nhận trực tiếp chứng kiến ông T3 đồng ý nội dung di chúc và ký vào bản di chúc nên chưa có cơ sở xác định ý chí của ông T3 có đúng với nội dung di chúc để xác định di chúc không hợp pháp. Đồng thời, khi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế theo di chúc của ông T3, Phòng C1 chỉ căn cứ thông tin do bà V cung cấp bố mẹ đẻ của ông T3 là cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A đã chết, không xác minh thu thập giấy chứng tử của cụ H, cụ A mà ghi trong mục 2 Thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế ngày 04/7/2006 là bố mẹ đẻ của ông T3 đã chết trong khi hai cụ vẫn còn sống làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cụ H, cụ A và bỏ sót người được hưởng di sản thừa kế. Thời điểm lập Thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế trước thời điểm bà V yêu cầu thực hiện công chứng để xác định Thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế ngày 04/7/2006 không hợp pháp là có căn cứ. Phòng C1, thành phố Hà Nội căn cứ vào kết quả niêm yết Thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế tại UBND phường N, có xác nhận của UBND phường N về việc trong thời gian niêm yết (30 ngày) không có khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc khai nhận di sản thừa kế để công chứng Văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế ngày 11/8/2006 với nội dung chị M, chị H3 đồng ý nhường quyền hưởng toàn bộ di sản thừa kế của ông T3 để lại cho bà V trong khi cụ H và cụ A còn sống, là người được hưởng thừa kế không phụ thuộc vào di chúc theo quy định tại Điều 669 Bộ luật Dân sự năm 2005 là không phù hợp với quy định của pháp luật dẫn đến việc Sở T căn cứ Văn bản nhường

quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế ngày 11/8/2006 đăng ký sang tên cho bà Vũ Thị V là không hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định di chúc của ông T3 đề ngày 16/12/2004; Văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế ngày 11/8/2006 là vô hiệu và hủy phần đính chính về thông tin khai nhận di sản thừa kế của bà Vũ Thị V trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 là có căn cứ.

Cơ quan điều tra Công an quận T, thành phố Hà Nội đã khởi tố vụ án hình sự “Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng” tại Phòng C1, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, quá trình điều tra không chứng minh được việc hưởng lợi bất chính của Công chứng viên, Phòng Công chứng, Văn bản công chứng không làm hạn chế quyền lợi của cụ H, cụ A đối với di sản thừa kế của ông T3 nên đã xác định hành vi của Công chứng viên không cấu thành tội phạm và ban hành Quyết định số 01/QĐ-CQĐT ngày 30/6/2022 hủy bỏ quyết định khởi tố vụ án hình sự.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/4/2015 giữa bà Vũ Thị V với anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh N, chị L thấy: Thời điểm bà V và vợ chồng anh N, chị L ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (ngày 15/4/2015) là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực thi hành (hiệu lực ngày 01/01/2017) nên việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Vũ Thị V với anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L được áp dụng theo Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/4/2015 giữa bà Vũ Thị V với anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L được lập thành văn bản, có công chứng chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Anh N, chị L đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, bà V ký biên bản giao nhận nhà, đất cho anh N, chị L và anh N, chị L đã hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, nhưng thực tế anh N, chị L chưa nhận được nhà, đất nhận chuyển nhượng do có tranh chấp trong nội bộ gia đình. Mặt khác, bà V chuyển nhượng nhà đất cho anh N, chị L trên cơ sở Văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế ngày 11/8/2006 của bà V, chị M và chị H3 không hợp pháp như đã phân tích nêu trên; chưa có sự đồng ý của cụ H, cụ A (là bố mẹ đẻ của ông T3, được hưởng thừa kế di sản của ông T3 không phụ thuộc vào di chúc) là trái pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/4/2015 là hợp đồng vô hiệu do có nội dung trái pháp luật được quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngoài ra, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng (1.308.000.000 đồng) không đúng với giá chuyển nhượng thực tế các bên thanh toán cho nhau (12 tỷ đồng). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/4/2015 giữa bà Vũ Thị V với anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L là hợp đồng vô hiệu là đúng.

Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó buộc bà V phải trả lại cho anh N, chị L 12 tỷ đồng là giá trị nhà, đất chuyển nhượng; hủy phần đính chính về

thông tin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên anh N, chị L trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu là giải quyết chưa đầy đủ. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ủy thác cho Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định nhà đất tranh chấp và định giá đối với từng loại đất tại thửa đất anh N, chị L và bà V giao dịch chuyển nhượng để xem xét xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm chị L và bà V đều không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại từ việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và chỉ đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/4/2015 giữa bà Vũ Thị V với anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, chị L có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không nêu rõ thiệt hại cụ thể. Sau khi xét xử sơ thẩm, chị L và bà V không có kháng cáo về bồi thường thiệt hại từ việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà chỉ đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/4/2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L và bà V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/4/2015 giữa bà Vũ Thị V với anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L; buộc gia đình cụ A và những người đang quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp trả lại nhà đất cho chị L và không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của chị L, bà V không xem xét bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị L cũng đề nghị chấp nhận kháng cáo của chị L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/4/2015 giữa bà Vũ Thị V với anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L. Trường hợp chị L, anh N và bà V không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu thì chị L, anh N có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng vụ kiện khác.

Ngoài ra, khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Vũ Thị V với anh N, chị L vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh N, chị L giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi các đương sự có yêu cầu ghi nhận thông tin hủy các phần đánh chính trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không rõ ràng nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cách tuyên về vấn đề này cho cụ thể, tạo điều kiện thuận lợi cho các đương sự trong quá trình thi hành án.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị V về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của ông T3 và các yêu cầu độc lập của cụ H, cụ A đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 08/8/2003 giữa vợ chồng ông T3, bà V với vợ

chồng Nguyễn Quốc Â, bà Hồ Thị Minh L3; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Â, bà L3; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Â, bà L3 với ông Nguyễn Quốc M1 thấy: Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2017 và đơn rút yêu cầu chia thừa kế ngày 20/12/2017 của bà V đều thể hiện bà V rút yêu cầu chia thừa kế và tại đơn đề nghị ngày 31/3/2023 của bà Đỗ Thị H1 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà H1 là đại diện ủy quyền của cụ H, cụ A đã rút các yêu cầu độc lập nêu trên để khởi kiện bằng vụ án khác, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã rút là thiếu sót và vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 và bà V đều thể hiện ý chí xác nhận tự nguyện rút đơn phản tố, yêu cầu độc lập này và đề nghị đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này để khởi kiện bằng vụ kiện khác, thể hiện quyền tự định đoạt của các đương sự nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng để giải quyết lại như phân tích nêu trên mà Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.4] Đối với kháng cáo đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của bà V thanh toán kỷ phần thừa kế cho cụ H, cụ A số tiền 1,6 tỷ đồng theo giá chuyển nhượng nhà đất thấy: Vợ chồng cụ H, cụ A cũng như các đương sự khác trong vụ án đều không có yêu cầu chia di sản thừa kế của ông T3 nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu chia thừa kế. Việc bà V đề nghị thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho cụ H, cụ A theo tổng giá trị nhà đất chuyển nhượng, nhưng không được cụ H và cụ A đồng ý nên không có cơ sở ghi nhận sự tự nguyện của bà V. Trường hợp có tranh chấp di sản thừa kế của ông T3 thì bà V và những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T3 có quyền khởi kiện yêu cầu chia thừa kế bằng vụ án khác.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là chị Hoàng Thùy L, anh Nguyễn N; bị đơn là bà Vũ Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị A và người đại diện theo ủy quyền của cụ A là ông Đỗ Xuân H2 và bà Đỗ Thị H1.

[2.5] Ngoài ra, hồ sơ vụ án thể hiện bà L3 và anh M1 có bản tường trình và đơn đề nghị thể hiện ý kiến không đồng ý yêu cầu độc lập của cụ H, cụ A về việc hủy hợp đồng mua bán nhà, đất giữa vợ chồng ông T3, bà V với vợ chồng ông Â, bà L3; công nhận hợp đồng mua bán nhà và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp cho ông Â, bà L3 là hợp pháp do vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã tặng cho con là anh Nguyễn Quốc M1 ngày 11/02/2011; không có yêu cầu hoặc đề nghị nào khác. Đây là ý kiến của bà L3 và anh M1 đối với yêu cầu độc lập của cụ H, cụ A; không phải là yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của bà L3 và cho rằng bà L3 không thực hiện các nghĩa vụ tố tụng liên quan đến yêu cầu độc lập để không xem xét giải quyết yêu cầu này là không chính xác. Tuy nhiên, do quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cụ H và cụ A đã rút yêu cầu độc lập đối với các giao dịch, giấy tờ liên quan đến ông Â, bà L3, anh M1 và ông Â, bà L3, anh M1 đều không có kháng cáo nên trường hợp ông Â, bà L3 và

anh M1 có yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ kiện khác.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh N, chị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Cụ A, bà V là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là chị Hoàng Thùy L, anh Nguyễn N; bị đơn là bà Vũ Thị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị A và người đại diện theo ủy quyền của cụ A là ông Đỗ Xuân H2 và bà Đỗ Thị H1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DSST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A về việc hủy: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 08/8/2003 giữa vợ chồng ông Đỗ Mạnh T3, bà Vũ Thị V với Nguyễn Quốc Á, bà Hồ Thị Minh L3; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Quốc Á, bà Hồ Thị Minh L3; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Quốc Á, bà Hồ Thị Minh L3 với anh Nguyễn Quốc M1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thùy L, anh Nguyễn N về việc đòi nhà cho ở nhờ đối với bà Vũ Thị V.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A, cụ thể như sau:

3.1. Tuyên bố Bản di chúc viết tay đề ngày 16 tháng 12 năm 2004 của ông Đỗ Mạnh T3 là vô hiệu.

3.2. Tuyên bố Văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế và khai nhận di sản thừa kế số công chứng 186.2006/KNĐSTK ngày 11/8/2006 là vô hiệu.

3.3. Hủy phần đính chính về thông tin khai nhận di sản thừa kế của bà Vũ Thị V trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000.

3.4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hoàng Thùy L, anh Nguyễn N với bà Vũ Thị V, số công chứng 225415, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Buộc bà Vũ Thị V hoàn trả lại anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L số tiền 12.000.000.000 đồng mà bà V đã nhận khi chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất (bao gồm 2.000.000.000 đồng đã nộp cho Ngân hàng

N3 để giải chấp tài sản, 10.000.000.000 đồng bà V nhận trực tiếp).

- Anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L có trách nhiệm trả lại cho bà Vũ Thị V bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 sau khi bà Vũ Thị V trả lại cho anh N, chị L số tiền 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng). Trường hợp anh N, chị L không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000 thì các đương sự khác có quyền đơn phương đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đình chính lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thông tin theo quyết định của bản án.

- Ghi nhận sự tự nguyện của chị Hoàng Thùy L, anh Nguyễn N và bà Vũ Thị V không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

3.5. Hủy phần đình chính về thông tin đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn N, chị Hoàng Thùy L trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000.

3.6. Tuyên bố Hợp đồng ở nhờ do bà Vũ Thị V lập ngày 15/4/2015 là vô hiệu.

4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Minh L3.

6. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia thừa kế của bà Vũ Thị V. Bà V có quyền khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với di sản thừa kế của ông Đỗ Mạnh T3 bằng vụ kiện khác.

7. Kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định khi các đương sự có yêu cầu về việc ghi nhận thông tin hủy các phần đình chính trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10103091022 do UBND thành phố H cấp ngày 07/11/2000.

II. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị A, bà Vũ Thị V. Anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001993 ngày 31/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn N và chị Hoàng Thùy L phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận anh N, chị L đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/05848 ngày 02/11/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Bà Hồ Thị Minh L3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận bà L3 đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0006216 ngày 07/01/2019 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Cụ Đỗ Văn H và cụ Nguyễn Thị A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị V. Hoàn trả cho bà Vũ Thị V số tiền 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố (bà V đã rút yêu cầu này) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2015/0004791 ngày 05/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

III. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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, quyết định 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 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:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, HSVA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Phương Hạnh