

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 270/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 5 - 2023

V/v Tranh chấp về thừa kế tài sản; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An;

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 đến ngày 15 tháng 05 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 693/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 433/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Tấn V, sinh năm 1990. (có mặt)

Địa chỉ: **Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Tấn T – Đoàn Luật sư Thành phố H.** (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông **Đinh Tấn N**, sinh năm 1970. (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số C đường D, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

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

1. Ông **Đinh C**, sinh năm 1945. (có mặt)

Địa chỉ: **Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

2. Bà **Đinh Thị H**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: **Khu phố A, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **H**: Bà **Đinh Thị Khánh H1**. (vắng mặt)

3. Bà **Đinh Thị Khánh H1**, sinh năm 1975. (vắng mặt)

Địa chỉ: **Khu phố E, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

4. Ông **Đinh Tấn H2**, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: **Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

5. Ông **Đinh Tấn H3**, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: **Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

6. Bà **Đinh Thị Khánh N1**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: **Số B sylvan drive, G, T, Hoa Kỳ.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Đinh Thị Khánh N1**: Ông **Đinh Tấn V**, sinh năm 1990. (có mặt)

Địa chỉ: **Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

7. Ông **Lê Vĩnh K**, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: **Khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan H4**, sinh năm 1980. (có mặt)

Địa chỉ: **Lô T Khu K, đường Đ, khu phố C, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

8. Bà **Nguyễn Thị Thùy P**, sinh năm 1979 (vợ ông **Đinh Tấn N**). (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số H T, phường H, Quận L, thành phố Đà Nẵng.**

9. Bà **Bùi Thị P1**, sinh năm 1972 (vợ ông **Lê Vĩnh K**).

Địa chỉ: **Khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **P1**: Ông **Phan H4**, sinh năm 1980. (có mặt)

Địa chỉ: **Lô T Khu K, đường Đ, khu phố C, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

10. Văn phòng C2 (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số A đường B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

11. Ủy ban nhân dân thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: **Số F đường A, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

Người đại diện theo ủy quyền: bà **Nguyễn Thị Song T1**, chuyên viên **Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận.** (vắng mặt)

12. Ủy ban nhân dân phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Tô Văn C1** - Cán bộ địa chính **phường M.** (vắng mặt)

- **Người kháng cáo:** Ông **Đinh Tấn V**, ông **Đinh C**, ông **Đinh Tấn H2**, ông **Đinh Tấn H3**, bà **Đinh Thị Khánh N1.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Đinh Tấn V trình bày:

Diện tích đất 1205,0m² thửa số 488 tờ bản đồ số 4 được UBND thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận cấp cho cha, mẹ ông là cụ **Đinh C** và cụ **Nguyễn Thị S** ngày 16/05/2011 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BE 327614. Năm 2012, cha mẹ ông có xây dựng 1 căn nhà (hoàn thành năm 2013) cấp 4A có diện tích 360,0m² (khi xây dựng nhà vẫn là đất trồng lúa nên không được cấp Giấy phép xây dựng; kinh phí của cha, mẹ ông và 1 phần do chị là **Đinh Thị Khánh N1** hiện đang sinh sống tại Hoa Kỳ gửi về phụ cha, mẹ làm nhà). Ông xác định diện tích thực tế sử dụng của thửa đất đã được xây dựng tường thành bao bọc xung quanh và không có tranh chấp với chủ sử dụng liền kề.

Ngày 26/01/2014 mẹ ông mất, không để lại di chúc hoặc văn bản phân chia tài sản (nhà, đất) cho cha ông và các anh, chị, em trong gia đình. Từ đó đến nay, cha ông và các con vẫn sống tại căn nhà gắn liền với 1205,0m² đất nêu trên, không ai tranh chấp hay khởi kiện đến cơ quan pháp luật. Tuy nhiên, vào thời gian cuối tháng 5/2021, có người đến yêu cầu cha ông và mọi người trong gia đình phải dọn ra khỏi nhà với lý do anh **Đinh Tấn N** đã bán nhà, đất cho họ và đất này có Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh **Đinh Tấn N**. Ông liên hệ mọi người trong gia đình và tìm hiểu thì được biết: vào ngày 07/11/2014, tại Văn phòng Công chứng An Khang tỉnh C2, cha ông (**Đ**) anh (**Đinh Tấn N**); các chị (**Đinh Thị H**, **Đinh Thị Khánh H1**) đã được Văn phòng C2 lập Văn bản phân

chia thừa kế số 213/TK-VPCCAK với nội dung:

Di sản phân chia là: Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất tọa lạc tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BE 327614 (vào sổ cấp GCN: CH 00465) do UBND thành phố P-T, tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/5/2011.

Thỏa thuận phân chia: Cho và nhượng toàn bộ diện tích đất 1205,0m² đất và tài sản gắn liền trên đất cho anh tôi (Đinh Tấn N).

Lời cam đoan có ghi: Ngoài chúng tôi ra, bà Nguyễn Thị S không còn người thừa kế nào khác. Trong khi cha, mẹ tôi sinh 7 người con (tất cả đều có giấy khai sinh do UBND phường Đ cấp). Văn bản phân chia tài sản thừa kế này do Công chứng viên Trần Thị V1 ký xác nhận. Như vậy, đối chiếu với quy định của Bộ Luật Dân sự về thừa kế thì Văn bản phân chia này vi phạm pháp luật nhưng vẫn được Công chứng viên Phòng C3 xác thực: Không đưa 4 anh chị em (H2, H3, N1, V) vào diện có quyền thừa kế theo quy định của pháp luật; Thời gian trước khi mẹ ông mất thì trên diện tích đất 1205,0m² đã có căn nhà diện tích 360m². Tuy nhiên, trong văn bản phân chia tài sản thừa kế không đề cập đến căn nhà này. Do đó, để đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng ông làm đơn khởi kiện này yêu cầu xem xét giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế số 213/TK- VPCCAK ngày 07/1 1/2014 Văn phòng C2 tỉnh Ninh Thuận là vô hiệu do vi phạm pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BX 311462, ngày 26/11/2014 của UBND thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận và Hủy GCNQSDĐ số CC 887757 do UBND thành phố P - T cấp ngày 06/6/2016 cấp cho ông Đinh Tấn N.

- Chia di sản thừa kế do mẹ tôi Nguyễn Thị S để lại là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 488, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.205m² (nay là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35), phường M. Ông yêu cầu được nhận kỷ phần thừa kế bằng hiện vật và đồng ý giao cho cha ông là Đinh C được quyền sử dụng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Vĩnh K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa vợ chồng ông Đinh Tấn N với ông K vì ông N tự ý chuyển nhượng cho ông K không có ý kiến của ông.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Đinh T2 trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa số 488 tờ bản đồ số 4 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 10/01/2006 cho ông Đinh C và bà Nguyễn Thị S là đất lúa. Ngày 16/5/2011, cha mẹ ông tách thửa đất này thành 02 thửa: thửa số 487 tờ bản đồ số

4 cha mẹ tôi chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền hạ thủy con tàu đóng mới tại Quảng Ngãi, phần còn lại của thửa số 488 diện tích 1.205m² và được cấp đổi sổ số BE 327614 ngày 16/5/2011. Thời điểm này, cha mẹ ông sinh sống ở T, Đông H5 và có nhà ở đây. Còn thửa đất 488 vẫn là đất lúa, không có tài sản, vật kiến trúc trên đất. Ông xác định diện tích thực tế sử dụng của thửa đất đã được xây dựng tường thành bao bọc xung quanh và không có tranh chấp với chủ sử dụng liền kề.

Năm 2012, được cha mẹ cho đất và công việc làm ăn thuận lợi nên ông bỏ tiền ra để nung đồ đất, xây dựng nhà ở và toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất, việc xây dựng cha mẹ và các anh em đều đồng ý. Toàn bộ chi phí xây dựng 01 căn nhà ở tích xây dựng khoảng 360m², kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch men, trần thạch cao, cửa gỗ, là tài sản chung của vợ chồng ông trong thời kỳ hôn nhân. Nếu như ông Đinh Tấn V cho rằng tiền xây dựng nhà trên thửa đất này là tiền của các thành viên trong gia đình thì ông yêu cầu ông V phải đưa ra các chứng cứ để chứng minh điều này. Sau khi xây dựng xong vợ chồng ông sinh sống cùng với cha mẹ. Năm 2014, mẹ ông chết không để lại di chúc, cha ông cùng với 02 người em là Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1 lập văn bản phân chia di sản thừa kế số 213 được Văn phòng C2 công chứng ngày 07/11/2014, nội dung: “cho và nhượng toàn bộ kỷ phần được hưởng thừa kế đối với di sản của bà Nguyễn Thị S là quyền sử dụng thửa đất 488 cho ông Đinh Tấn N”. Sau đó ông làm thủ tục và được cấp GCNQSDĐ số BX 311462 ngày 26/11/2014 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ 35 phường M và năm 2016 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đất ở diện tích 467,2m². Toàn bộ chi phí, lệ phí về chuyển mục đích sử dụng đất đất ở đều do ông nộp. Việc ông được tặng cho quyền sử dụng đất các anh chị em trong gia đình đều biết, sau khi mẹ ông chết có họp gia đình nhưng không lập biên bản, ông được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất cả gia đình đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối.

Khi công việc làm ăn không thuận lợi nữa dẫn đến nợ nần thì vợ và các con ông về quê vợ Đà Nẵng sinh sống, ông vẫn ở lại căn nhà này và thông báo việc nợ nần cũng như ý định bán nhà để thanh toán các khoản nợ. Gia đình ông có họp có mặt tất cả các thành viên gồm cha và các anh chị em, em N1 ở Mỹ cũng có mặt. Tất cả mọi người trong gia đình đều đồng ý cho ông bán để thanh toán nợ, tuy nhiên không lập biên bản.

Ngày 28/5/2021 giữa vợ chồng ông và ông Lê Vĩnh K có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất này với giá tiền thanh toán 5.900.000.000đ, có lập hợp đồng. Tuy nhiên do nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên khi đến văn phòng công chứng chỉ kê khai giá quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, hợp đồng được Văn phòng C2 chứng thực. Ban đầu, ông K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 5.900.000.000đ nhưng khi ông K làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 –

Chi nhánh P2 - T thì nhận được đơn ngăn chặn của ông V, do đó hai bên có thỏa thuận ông chuyển trả lại số tiền 1.700.000.000đ cho ông K, khi nào ông K hoàn tất thủ tục và được cấp GCNQSDĐ thì sẽ chuyển cho ông 1.700.000.000đ thanh toán đủ. Ông đã giao nhà cho ông K quản lý, sử dụng. Cho đến thời điểm hiện nay, do tài sản đang tranh chấp nên ông K vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ nên ông cũng chưa nhận đủ số tiền 1.700.000.00đ còn lại. Hiện tại GCNQSDĐ số BX 311462 cấp ngày 26/11/2014 ông K là người đang giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tấn V về tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy GCNQSDĐ ông không đồng ý vì: “Văn bản phân chia tài sản” lập vào ngày 07/11/2014 tại Văn phòng C2 do cha ông Đinh C cùng với 3/7 người con chung là Đinh Tấn N, Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1 cùng lập thể hiện ý chí của việc ông Đinh C và Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1 đồng ý từ chối nhận kỷ phần thừa kế của mình đối với phần di sản của mẹ ông là bà Nguyễn Thị S để lại và tặng cho lại cho ông.

Riêng yêu cầu chia thừa kế phần di sản của mẹ ông, đối với phần của Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3, Đinh Tấn V và Đinh Thị Khánh N1, trong trường hợp 4 thành viên trong gia đình còn lại có quyền được hưởng kỷ phần di sản của mẹ ông thì ông chỉ chấp nhận giải quyết đối với việc quy đổi thành tiền theo giá trị của phần đất mà 04 người này được hưởng thừa kế. Tuy nhiên chỉ thanh toán đối với quyền sử dụng đất lúa (đất trước khi chuyển mục đích sử dụng), còn nhà và vật kiến trúc trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông.

Ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC887757, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CHO 1865 do Ủy ban nhân dân thành phố P - T cấp vào ngày 06/06/2016 mang tên Đinh Tấn N. Trong quá trình thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận, ông đã chuyển mục đích sử dụng đất 467,2m² từ đất trồng lúa sang đất ở đô thị và hoàn thành các nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC887757.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Vĩnh K, ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông K và ông K hoàn trả cho ông số tiền còn lại chưa thanh toán 1.700.000.000đ.

Tại biên bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy P trình bày: Căn nhà trên thửa đất do tiền của hai vợ chồng bà bỏ ra xây dựng, không liên quan đến các thành viên trong gia đình chồng bà. Khi chồng bà nhận thừa kế và thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất thì nghĩa vụ đóng các khoản thuế, phí cho Nhà nước cũng do vợ chồng bà thực hiện.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Đinh C trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị S (chết ngày 26/01/2014) có 07 người con chung

gồm: Đinh Tấn N, Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1, Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3, Đinh Thị Khánh N1, Đinh Tấn V. Vợ chồng ông không có con nuôi, con riêng. Quyền sử dụng đất 1205,0m2 thửa số 488 tờ bản đồ số 4 được UBND thành phố P-T, tỉnh Ninh Thuận cấp cho vợ chồng ông ngày 16/05/2011 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BE 327614. Tài sản căn nhà trên đất do vợ chồng ông xây dựng, chi phí ông giao cho ông N nên không biết rõ. Bản thân ông ít học, vì tin tưởng con nên khi ông N nói ký giấy tờ để tách thửa (do trước đó ông có đồng ý cho ông N 100m2 để làm nhà) nên ông đã ký. Ông thống nhất với lời trình bày của Đinh Tấn V, không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Vĩnh K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đinh Tấn N với ông K vì ông N tự ý chuyển nhượng cho ông K không có ý kiến của ông.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Tấn H2, ông Đinh Tấn H3 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của Đinh Tấn V, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V. Không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Vĩnh K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đinh Tấn N với ông K vì ông N tự ý chuyển nhượng cho ông K không có ý kiến của chúng tôi. Trường hợp Tòa án chia thừa kế, ông H2 và ông H3 đồng ý giao cho cha là Đinh C được quyền hưởng kỷ phần của mình được nhận.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Khánh H1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị H trình bày: Cha mẹ bà có tài sản chung là quyền sử dụng đất 1205,0m2 thửa số 488 tờ bản đồ số 4 được UBND thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BE 327614 ngày 16/05/2011. Đất lúa, không có tài sản, vật kiến trúc trên đất. Năm 2012, cha mẹ bà cho Đinh Tấn N xây dựng nhà trên đất, khi anh N bỏ tiền ra xây dựng nhà thì các anh chị em trong gia đình không ai có ý kiến gì. Toàn bộ chi phí xây dựng nhà và vật kiến trúc gắn liền thửa đất là của vợ chồng ông N, mẹ bà chỉ cho một ít để giúp con có chỗ ở tốt hơn chứ không phải đóng góp xây dựng nhà, số tiền bà không rõ bao nhiêu nhưng không nhiều. Vợ chồng ông N đã bán căn nhà ở khu phố E phường Đ để xây dựng căn nhà này. Đến năm 2014 khi mẹ bà chết thì cha bà cùng bà, bà H, ông N có đến Văn phòng công chứng ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế được công chứng ngày 07/11/2014. Toàn bộ nội dung đều là ý chí của cha bà và chị em bà mà không có sự lừa dối nào, cha bà là người biết chữ, đọc và biết viết. Sau đó ông N làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014. Việc ông N làm ăn thua lỗ, nợ nần và trước khi bán nhà có thông báo cho cho cả gia đình biết nhưng không ai có ý kiến gì và ông N chuyển nhượng nhà, đất cho ông Lê Vĩnh K. Bà đề nghị Tòa án công nhận văn bản phân chia thừa kế, bà vẫn giữ

nguyên ý kiến của mình tặng cho kỷ phần của mình và bà H được hưởng di sản do mẹ là bà Nguyễn Thị S để lại cho ông Đinh Tấn N và đồng ý công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông N và ông K.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Vĩnh K trình bày: Vào tháng 05/2021, được biết vợ chồng ông Đinh Tấn N có thể chấp tài sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC887757 (số vào sổ cấp GCN: CH 01865) do UBND thành phố P - T cấp ngày 06/05/2016 và nhà tại địa chỉ số C đường D, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận vay tiền tại ngân hàng N2 chi nhánh Đ H5 cần tiền bán nhà, ông đồng ý mua. Hai bên thống nhất giá trị nhà và đất là 5.900.000.000đ, sau đó ông thanh toán tiền 5.900.000.000đ để lấy giấy chứng nhận và tài sản trên xóa thế chấp tại ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng, công chứng hợp đồng.

Ngày 27/05/2021 ông Đinh Tấn N làm giấy xác nhận trình trạng đất và được UBND phường M tại thời điểm này xác nhận “không có tranh chấp, chưa có quyết định thu hồi đất, không bị kê biên tài sản để thi hành án”. Sau đó, ngày 28/05/2021 vợ chồng ông Đinh Tấn N và bà Nguyễn Thị Thùy P lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC887757 (số vào sổ cấp GCN: CH 01865) do UBND thành phố P - T cấp ngày 06/05/2016 đứng tên ông Đinh Tấn N và có lập hợp đồng tại Văn phòng C4. Sau đó ngày 02/06/2021, ông đến Văn phòng C2 - Chi nhánh thành phố P2 - T nộp hồ sơ và làm thủ tục sang tên, đồng thời nộp thuế. Ngày 22/09/2021, ông N giao nhà và đất và các tài sản trên đất cho ông và hiện nay ông là người quản lý sử dụng. Sau đó, ông mới nhận được thông báo đất và nhà nói trên bị em ông N là Đinh Tấn V làm đơn tranh chấp và khởi kiện ra Tòa. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận thỏa thuận mua bán tài sản trên đất giữa vợ chồng ông N và ông. Ông đã giao tiền cho ông N và còn giữ lại số tiền 1.700.000.000đ để khi nào hoàn tất thủ tục sang tên quyền sở hữu, quyền sử dụng đất thì ông sẽ thanh toán đủ số tiền này.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P1 trình bày: Bà đồng ý với trình bày của chồng bà là ông Lê Vĩnh K, số tiền đã đưa khi nhận chuyển nhượng nhà, đất là tài sản chung của chồng bà, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận thỏa thuận mua bán tài sản trên đất giữa vợ chồng ông N và chồng bà.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Việc công chứng “Văn bản phân chia tài sản” lập vào ngày 07/11/2014 tại Văn phòng C2 do ông Đinh C cùng với 3/7 người con chung là Đinh Tấn N, Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1 cùng lập thể hiện ý chí của việc

ông Đinh C và Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1 đồng ý từ chối nhận kỷ phần thừa kế của mình đối với phần di sản của bà Nguyễn Thị S để lại và tặng cho lại cho ông Đinh Tấn N. Văn phòng căn cứ giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân phường và cam kết của các đương sự. Còn việc các đương sự giấu thông tin về 4 người con còn lại của bà S thì Văn phòng công chứng không biết được, đây là lỗi của các đương sự.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố P - T trình bày: Ngày 16/5/2011, Ủy ban nhân dân thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 488 diện tích 1.205m² đất lúa, tờ bản đồ số 4, phường M cho ông Đinh C – bà Nguyễn Thị S.

Năm 2014, bà Nguyễn Thị S chết, các ông (bà) Đinh C, Đinh Tấn N, Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1 lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế và nhường toàn bộ kỷ phần của mình được hưởng thừa kế đối với di sản của bà Nguyễn Thị S để lại cho ông Đinh Tấn N, Văn bản phân chia tài sản thừa kế được phòng C3 công chứng ngày 07/11/2014. Việc phân chia tài sản thừa kế đã được niêm yết công khai tại trụ sở UBND phường M và UBND phường Đ từ ngày 17/10/2014 đến ngày 03/11/2014 không có đơn thư tranh chấp, khiếu nại. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tham mưu UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Tấn N ngày 26/11/2014.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 (Số vào sổ cấp GCN: CH 01865) do UBND thành phố P cấp ngày 06/05/2016) cho ông Đinh Tấn N là đúng pháp luật nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân phường M trình bày: Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29/7/2022 của Văn phòng C2, phần diện tích 23,8m² thuộc các điểm (6,7,8) thuộc đường D và diện tích 12,3m² các điểm (1,2,3) thuộc mương do Ủy ban nhân dân phường M quản lý. Do đó, Ủy ban nhân dân phường đề nghị chủ sử dụng trả lại phần diện tích này cho Ủy ban nhân dân phường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Tấn V đối với bị đơn ông Đinh Tấn N về việc: “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Tranh chấp thừa kế tài sản; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu văn bản công chứng. Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế số 213/TK-VPCCAK do Văn phòng C2 công chứng ngày 07/11/2014.

1.2. Chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của cụ Nguyễn Thị S: Giao cho ông Đinh Tấn N được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 1.075,8m² (có 467,2m² đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 29 tờ bản đồ 35, phường M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do UBND thành phố P – T cấp ngày 06/6/2016.

Ông Đinh Tấn N có nghĩa vụ thanh toán kỷ phần thừa kế của ông Đinh Tấn V, ông Đinh Tấn H3, ông Đinh Tấn H2, bà Đinh Thị N1 cho cụ Đinh C được nhận số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đinh Tấn V về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 311462 cấp ngày 26/11/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố P – T cấp ngày 06/6/2016 cho ông Đinh Tấn N.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Vĩnh K về việc: “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất”.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Tấn N, bà Nguyễn Thị Thùy P với ông Lê Vĩnh K, được công chứng ngày 28/5/2021 tại Văn phòng C4 đối với thửa đất số 29 tờ bản đồ 35, phường M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố P – T cấp ngày 06/6/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất lập ngày 26/5/2021 giữa vợ chồng ông Đinh Tấn N, bà Nguyễn Thị Thùy P và ông Lê Vĩnh K.

Ông Lê Vĩnh K được quyền sở hữu căn nhà biệt thự diện tích xây dựng 335,7m² cùng công trình phụ, chậu cảnh, các cây trồng gắn liền và quyền sử dụng diện tích 1.075,8m² thửa đất số 29 tờ bản đồ 35, phường M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 06/6/2016.

Ông Lê Vĩnh K có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Đinh Tấn N, bà Nguyễn Thị Thùy P số tiền còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

2.2. Tạm giao cho ông Lê Vĩnh K sử dụng phần diện tích 23,8m² được giới hạn bởi các điểm (6,7,8) và 13,2m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29/7/2022 của Văn phòng C2 và phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và trả lại diện tích đất này khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi.

(Có trích lục bản đồ địa chính ngày 29/7/2022 của Văn phòng C2 kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan quản lý đất đai có

thẩm quyền để điều chỉnh số liệu về diện tích đất, sơ đồ hình thửa của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo đúng hiện trạng sử dụng và thực hiện thủ tục đăng ký biến động, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo lãi suất được quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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

Ngày 04/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận nhận được đơn kháng cáo của ông Đinh Tấn V, ông Đinh C, ông Đinh Tấn H2, ông Đinh Tấn H3. Ngày 26/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận nhận được đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Khánh N1. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo ông V, ông C, ông H2, ông H3 và bà N1 cùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 5711 lập ngày 07/11/2014 tại Văn phòng C2, tỉnh Ninh Thuận; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đinh Tấn N trên cơ sở văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên và chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với di sản do bà S để lại.

Ngày 10 và ngày 17/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận nhận được đơn kháng cáo của ông Đinh Tấn N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau:

- Tuyên xử giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01865 do UBND thành phố P – T cấp ngày 06/6/2016 mang tên Đinh Tấn N vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đinh Tấn N và bà Nguyễn Thị Thùy P.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1149, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đinh Tấn N với ông Lê Vĩnh K vào ngày 28/5/2021 tại Văn phòng C4 vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng khi giao dịch dân sự giữa ông và ông Lê Vĩnh K vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn, cùng luật sư và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan có kháng cáo thống nhất trình bày:

Rút yêu cầu khởi kiện về chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị S.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Tài sản là căn nhà gắn liền

với quyền sử dụng đất thửa 488, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.205m² (nay là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35), phường M là của ông Đinh C và bà Nguyễn Thị S. Khi bà S chết, ông Đinh Tấn N tự ý kê khai di sản thừa kế mà không có ý kiến của toàn bộ anh em và ông Đinh C, UBND Thành phố P- T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông N là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi của các đồng thừa kế khác và của ông Đinh Chi. Dựa trên Giấy chủ quyền này, ông Đinh Tấn N đã chuyển nhượng cho ông Lê Vĩnh K. Việc chuyển nhượng nói trên, các anh em và ông C không biết, phía ông K là người quen của gia đình nên cũng biết việc tranh chấp giữa các anh em do đó chuyển nhượng giữa ông N và ông K không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được bảo vệ, ngoài ra, khi ông K tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, gia đình đã phát hiện và có đơn yêu cầu ngăn chặn, do đó giao dịch này chưa phát sinh hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trên cơ sở kê khai thừa kế thiếu hàng thừa kế, không có ý kiến của người đồng sở hữu tài sản là ông Đinh C là không đúng quy định của pháp luật, ông N đã dùng giấy chủ quyền được cấp chuyển nhượng cho ông Lê Vĩnh K là ảnh hưởng đến quyền lợi của những đồng thừa kế khác và ông Đinh C, tuy nhiên ông K chuyển nhượng ngay tình, đã thanh toán được hơn 2/3 giá trị chuyển nhượng và đã giao nhận nhà do đó cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông N. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo. Đối với việc tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút kháng cáo về yêu cầu chia thừa kế, rút yêu cầu chia thừa kế, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử hủy, đình chỉ đối với nội dung chia thừa kế của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với người kháng cáo là ông Đinh Tân N, mặc dù đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, ngày 07/5/2023 ông N gửi đơn rút yêu cầu kháng cáo tuy nhiên đơn này không chứng thực chữ ký, do đó Hội đồng xét xử xem như ông N từ bỏ việc kháng cáo và đình chỉ giải quyết đối với kháng cáo của ông N theo luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn rút kháng cáo về nội dung chia thừa kế, rút yêu cầu chia thừa kế, do đó căn cứ Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy, đình chỉ việc giải quyết yêu cầu chia thừa kế của bản án sơ thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Quá trình thu thập chứng cứ:

Theo biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 12/01/2022 thì diện tích 1205m² thửa số 488 tờ bản đồ số 4 (đất lúa) nay là thửa đất 29 tờ bản đồ 35, phường Mông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 cấp ngày 06/6/2016 của UBND thành phố P - T, qua đo đạc được xác định; diện tích sử dụng 1098m², trong đó có 467,2m² đất ở đô thị, còn lại là đất lúa (có 37m² nằm ngoài giấy chứng nhận do UBND phường quản lý; 10.2m² diện tích thuộc thửa 28 chủ sử dụng ông Lê Xuân L không có tranh chấp); Diện tích nằm trong phạm vi giấy chứng nhận 1050,8m² và đất trống chưa sử dụng trước đường D 14,8m². Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thống nhất về giá do Hội đồng định giá đã định đối với đất trồng lúa có giá 800.000/1m², đất ở giá 2.000.000/1m². Trên phần diện tích sử dụng thực tế đo đạc 1098m² có căn nhà biệt thự diện tích xây dựng 335,7m² cùng công trình phụ gắn liền, trị giá 1.224.555.000đ, cây trồng, chậu cảnh trị giá 21.947.000đ.

Giữa các thửa đất, chủ sử dụng đã phân định ranh giới, xây dựng tường thành bao bọc xung quanh, sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Phần diện tích 23,8m² liên quan đến đường D gồm các điểm (6,7,8) và diện tích 13,2m² đất nương thuộc các điểm (1,2,3) do Ủy ban nhân dân phường M quản lý. Như vậy, diện tích sử dụng hợp pháp thực tế của thửa đất là 1075,8m², trị giá 860.640.00đ (đất lúa) .

Về nguồn gốc, thửa đất này cụ Đinh C và cụ Nguyễn Thị S được Ủy ban nhân dân thành phố P – T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 327614 ngày 16/5/2011 diện tích 1205m² thửa số 488 tờ bản đồ số 4 (đất lúa) và hiện tại có một căn nhà có diện tích 335,7m² kể trên.

[2.2]. Đối với kháng cáo về nội dung yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo sự thừa nhận của các đương sự và các tài liệu giấy khai sinh xác

định vợ chồng cụ Đình C, cụ Nguyễn Thị S có 07 người con gồm: Đình Tấn N, Đình Thị H, Đình Thị Khánh H1, Đình Tấn H2, Đình Tấn H3, Đình Thị N1, Đình Tấn V; Hai cụ không có con nuôi, con riêng.

Ngày 26/01/2014 cụ Nguyễn Thị S chết không để lại di chúc. Ngày 07/11/2014, cụ Đình C cùng ông Đình Tấn N, bà Đình Thị H, Đình Thị Khánh H1 đến Văn phòng C2 lập Văn bản phân chia di sản có nội dung: "...cho và nhường toàn bộ kỷ phần được hưởng thừa kế đối với di sản của bà Nguyễn Thị S là quyền sử dụng thửa đất 488 cho ông Đình Tấn N". Trên cơ sở đó, Văn phòng C2 công chứng Văn bản phân chia thừa kế số 213 ngày 07/11/2014, số công chứng 5711, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét thấy, việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế không có ý kiến của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất khác của cụ S gồm ông Đình Tấn H2, ông Đình Tấn H3, bà Đình Thị N1, ông Đình Tấn V.

Theo Văn phòng C2 thì văn bản phân chia thừa kế số 213 được công chứng trên cơ sở bản xác minh của "Đơn xin cam kết về tình trạng hộ tịch" do UBND phường Đ chứng thực ngày 07/10/2014. Tuy nhiên UBND phường Đ xác nhận ông C, bà S chỉ có các con là ông N, bà H, bà H1, không có người con nào khác là không đúng sự thực; không phù hợp với tài liệu về giấy khai sinh của các đương sự trong vụ án như đã được viện dẫn trên. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 7/11/2014 được Phòng C3 chứng thực là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Theo tờ trình ngày 25/11/2014 của Chi nhánh văn phòng Đ1 - T thì giấy chứng nhận cấp cho ông Đình Tấn N ngày 26/11/2014 hoàn toàn dựa trên Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 07/11/2011, được lập. Tuy nhiên, Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 07/11/2014 được xác định là vô hiệu như đã phân tích nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông Đình Tấn N cũng không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, mảnh đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông C và bà S, di sản mà bà S để lại chỉ là quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ của mảnh đất này, ông C không có văn bản tặng cho ông N phần ông C được quyền sử dụng. Vì vậy, việc cấp quyền sử dụng toàn bộ thửa đất cho ông Đình Tấn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ BX 311462 ngày 26/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố P - T là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đình C và các đồng thừa kế khác của bà Nguyễn Thị S. Giấy chứng nhận số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố P - T cấp cho ông N trên cơ sở cấp đổi từ Giấy chứng nhận nói trên do đó cần chấp nhận yêu cầu của ông Đình Tấn V về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp ngày 26/11/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 ngày 06/6/2016 do Ủy ban nhân dân thành phố P - T cấp ngày 06/6/2016 cho ông Đình Tấn N.

[2.3]. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà:

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở và tài sản trên đất cho ông Lê Vĩnh K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2021 đã được Văn phòng C4 chứng thực.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đinh Tấn N không đúng quy định của pháp luật. Mặc dù khi chuyển nhượng, ông K không biết và không buộc phải biết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N có sai sót, tuy nhiên theo tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 thì việc bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu được quy định như sau:

“.....

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”.

Xét thấy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N dựa trên văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 07/11/2011 chứ không xuất phát từ một giao dịch, do đó ông Lê Vĩnh K không phải người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo quy định của Điều 133 Bộ luật dân sự.

Do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Tấn N không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác nên cần tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng nhà đất nói trên giữa ông Lê Vĩnh K và vợ chồng ông Đinh Tấn N, bà Nguyễn Thị Thùy P là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, không chấp yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Tấn N và ông Lê Vĩnh K ngày 28/5/2021.

Tại phiên tòa các bên yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, do đó Hội đồng xét xử xét thấy:

Khoản 2, Khoản 4 Điều 131 BLDS quy định:

- “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận..*”

- “*Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường...*”.

Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đinh Tấn N và ông Lê Vĩnh K vô hiệu, theo các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ông K đã giao cho ông N số tiền là 4.200.000.000đ nên ông N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông K số tiền đã

nhận là 4.200.000.000 đồng, đồng thời ông K phải bàn giao lại căn nhà cho phía ông C và các đồng thừa kế của bà S.

Tại biên bản thẩm định hiện trạng nhà các bên thừa nhận ông K khi nhận nhà có làm thêm công kèm theo các bức tường quanh nhà với tổng giá trị là 72.870.000 đồng. Khi nhận nhà, ông C và các đồng thừa kế của bà S có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền nói trên cho ông K.

Trong giao dịch này, ông N là người có lỗi, tuy nhiên xét thấy hai bên chuyển nhượng với giá 5.900.000.000đ, so sánh với biên bản định giá (Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, các bên không yêu cầu định giá lại) ngày 22/1/2022 xác định giá nhà và tài sản trên đất là :

Diện tích đất 1.205m², trong đó :

Đất ở đô thị 467,2m² x 2.000.000 đ/m² = 934.400.000đ.

Đất lúa: 737,8m² x 800.000đ/m² = 590.240.000đ.

Nhà, công trình phụ: 1.224.555.000đ.

Cây trồng, cây cảnh: 21.947.000đ.

Tường rào hướng nam: 14.007.000đ.

T3 rào còn lại: 58.863.000đ.

Tổng cộng: 2.844.012.000đ.

Như vậy so sánh giữa giá mua bán với biên bản định giá thì không có thiệt hại xảy ra khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu do đó ông N không phải bồi thường thiệt hại cho ông K.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tấn N, bác yêu cầu độc lập của ông Lê Vĩnh K; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia thừa kế di sản do cụ Nguyễn Thị S để lại.

[3]. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các khoản tiền sau: Án phí của khoản tiền phải hoàn trả cho ông K khi hợp đồng vô hiệu và án phí của giá trị hàng rào phải hoàn trả cho ông K khi ông K giao trả nhà (Do ông N có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu) : 4.200.000.000đ + 72.870.000đ = 4.272.870.000 đ, án phí của số tiền này là 112.273.000đ (Lấy tròn số).

+ Ông Lê Vĩnh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ đối với yêu cầu công nhận hợp đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông, bà Đinh Tấn V, Đinh Tấn H6, Đinh Tấn H3, Đinh Thị Khánh N1 không phải chịu án phí phúc thẩm. H7 lại cho các ông bà nói trên số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

- Các chi phí tố tụng khác (định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ...) ông Đinh Tấn V tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, Điều 299, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1/. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Đinh Tấn N.

2/. Chấp nhận việc rút kháng cáo, rút yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tấn V về việc chia thừa kế. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Nguyễn Thị S.

3/. Chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Tấn V, ông Đinh Tấn H2, ông Đinh Tấn H3, bà Đinh Thị Khánh N1; sửa bản án sơ thẩm về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà như sau:

3.1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Tấn V:

Tuyên bố vô hiệu Văn bản phân chia di sản thừa kế số 213/TK-VPCCAK do Văn phòng C2 công chứng ngày 07/11/2014.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 311462 cấp ngày 26/11/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố P – T cấp ngày 06/6/2016 cho ông Đinh Tấn N.

3.2/. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Vĩnh K về việc “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất”.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Tấn N, bà Nguyễn Thị Thùy P với ông Lê Vĩnh K, được công chứng ngày 28/5/2021 tại Văn phòng C4 đối với thửa đất số 29 tờ bản đồ 35, phường M, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố P – T cấp ngày 06/6/2016 và Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 26/5/2021 giữa ông Đinh Tấn N, và ông Lê Vĩnh K.

Ông Lê Vĩnh K, bà Bùi Thị P1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Đinh C cũng những người thừa kế của bà Nguyễn Thị S gồm: bà Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1, Đinh Tấn V, Đinh Tấn N, Đinh Thị Khánh N1, Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3 căn nhà biệt thự diện tích xây dựng 335,7m2 cùng công trình phụ, chậu

cảnh, các cây trồng gắn liền và quyền sử dụng diện tích 1.075,8m² thửa đất số 29 tờ bản đồ 35, phường M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố P - T cấp ngày 06/6/2016.

(Có trích lục bản đồ địa chính ngày 29/7/2022 của Văn phòng C2 kèm theo).

Ông Đinh Tấn N, bà Nguyễn Thị Thùy P có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Vĩnh K, bà Bùi Thị P1 số tiền đã nhận là 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng).

Ông Đinh C và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị S gồm các ông bà: Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1, Đinh Tấn V, Đinh Tấn N, Đinh Thị Khánh N1, Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Vĩnh K, bà Bùi Thị P1 giá trị công, hàng rào là 72.870.000đ.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, ông Đinh C và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị S gồm các ông bà: Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1, Đinh Tấn V, Đinh Tấn N, Đinh Thị Khánh N1, Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3 có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Tấn N phải chịu 112.273.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Vĩnh K phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Khánh đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 000475 ngày 22/2/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận, ông K đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đinh Tấn V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000đ theo biên lai thu số 0025953 ngày 20/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

5/. Ông Đinh C, Đinh Tấn V, ông Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3, bà Đinh Thị Khánh N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho các ông bà nói trên mỗi người 300.000đ tạm ứng kháng cáo phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số: 0000565 ngày 12/10/2022; 0000564 ngày 12/10/2022; 0000566 ngày 12/10/2022; 0000567 ngày 12/10/2022; 0000583 ngày 14/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Ông Đinh Tấn N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0000590 ngày 18/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

6/. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi

hành án theo lối suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

7/. Trong 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA, TVN.

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

Dương Tuấn Vinh