TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 360/2023/DS-PT
Ngày: 27/7/2023
V/v: Tranh chấp chia thừa kế; hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuyển;

Các Thẩm phán: 1. Ông Phùng Hải Hiệp;

2. Bà Đặng Thị Thơm.

- Thư ký phiên toà: Bà Đào Thanh Huyền – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Phạm Quốc Huy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 299/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022 về việc "*Tranh chấp chia thừa kế; hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST, ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 7751/2023/QĐ-PT, ngày 03 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đoàn Đức C (A), sinh năm 1990; Hiện đang cư trú tại Canada theo địa chỉ: I Preston M, Mississauga ON C L5V 2L5. Vắng mặt.

Người dại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1962; Địa chỉ: Nhà số D đường F, khu V, số I N, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh *(theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/8/2017 tại Canada, được chứng nhận hợp pháp hoá lãnh sự của Đ1 tại Canada ngày 01/9/2017).* Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đoàn Phương M, sinh năm 1943 (chết ngày 19/9/2015) ;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Phương M:

- Ông Đỗ Trọng T1; Vắng mặt.

- Chị Đỗ Bích T2; Vắng mặt.

- Anh Đỗ Thành T3; Vắng mặt.

- Anh Đỗ Thanh T4 *(chết năm 2019).*

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh T4: Ông Đỗ Trọng T1 (bố đẻ anh T4); địa chỉ: số A phố T, phường H, quận H, Hà Nội. Vắng mặt.

5. Chị Đỗ Bích T5; địa chỉ: số I C, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2.2. Ông Đoàn Đức Đ, sinh năm 1946; địa chỉ: Số I C, phường Đ, quận B, Hà Nội. Vắng mặt.

2.3. Bà Đoàn Phương N, sinh năm 1952; địa chỉ: Số I C, phường Đ, quận B, Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Chị Nguyễn Diệu T6, sinh năm 1979 *(theo Giấy ủy quyền ngày 28/10/2019. Số công chứng 2190 lập tại Văn phòng C5).* Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Hoàng Y – Đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt.

2.4. Ông Đoàn Đức L, sinh năm 1954; địa chỉ: Số I C, phường Đ, quận B, Hà Nội; Vắng mặt.

2.5. Ông Đoàn Nguyên C1, sinh năm 1945 (chết ngày 10/9/2019);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Nguyên C1:

- Bà Trần Mộng H, (tức Đoàn Mộng H1, vợ ông C1); Vắng mặt.

- Chị Đoàn Quỳnh H2; Vắng mặt.

- Chị Đoàn Quỳnh L1; Vắng mặt.

- Anh Đoàn Duy C2; Vắng mặt.

Hiện đều đang cư trú tại Canada theo địa chỉ: B đường C, M, QC, Canada H 2Z1.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đỗ Bích T5; Vắng mặt.

3.2. Anh Đoàn Tuấn A1; Vắng mặt.

3.3. Bà Dương Thị Ngọc L2, sinh năm 1968; Vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1963; Vắng mặt.

3.5. Cháu Nguyễn Khải D, sinh năm 2008; Vắng mặt.

3.6. Cháu Nguyễn Khải H3, sinh năm 2011; Vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Khải D, cháu Nguyễn Khải H3: Bà

Dương Thị Ngọc L2 và ông Nguyễn Hồng S. Vắng mặt.

Cùng đăng ký HKTT: 37 L, phường C, quận B, Hà Nội. Cùng tạm trú tại: Số I C, phường Đ, quận B, Hà Nội.

3.7. Bà Phù Điện Q (tức Q1), sinh năm 1960; Vắng mặt.

3.8. Chị Đoàn Trang J (Đ), sinh năm 1996; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q và chị T7: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1962; Địa chỉ: Nhà số D đường F, khu V, số I N, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh *(theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/8/2017 tại Canada, được chứng nhận hợp pháp hoá lãnh sự của Đ1 tại Canada ngày 01/9/2017).* Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là anh Đoàn Đức C và bị đơn là bà Đoàn Phương N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Đoàn Đức C (A) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông bà nội của anh C là cụ Đoàn Đức C3 (chết ngày 15/11/2001) và cụ Nguyễn Thị X (chết ngày 30/10/2007) có 06 người con gồm:

1. Bà Đoàn Phương M (sinh năm 1943, chết ngày 19/9/2015), có chồng là ông Đỗ Trọng T1 và các con đẻ là chị Đỗ Bích T2, anh Đỗ Thành T3, chị Đỗ Bích T5 và anh Đỗ Thanh T4 (Anh T4 chết năm 2019, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh T4 là ông Đỗ Trọng T1).

2. Ông Đoàn Đức Đ, sinh năm 1946;

3. Bà Đoàn Phương N, sinh năm 1952;

4. Ông Đoàn Đức L, sinh năm 1954;

5. Ông Đoàn Nguyên C1 (sinh năm 1945, chết ngày 10/9/2019), có vợ là bà Trần Mộng H (tức Đoàn Mộng H1) và các con đẻ là chị Đoàn Quỳnh H2, chị Đoàn Quỳnh L1 và anh Đoàn Duy C2;

6. Ông Đoàn Đức N1 (chết năm 2013), có vợ là bà Phù Điện Q và các con là Đoàn Đức Chí A2 (tức Đoàn Đức C) và chị Đoàn Trang J.

Trước khi chết, cụ C3 và cụ X có một khối bất động sản chung là nhà, đất có địa chỉ tại số I phố C, phường Đ, quận B, Hà Nội (sau đây viết tắt là nhà đất số I C). Bằng khoán điền thổ số 134 khu Đ, thửa đất số 342, khu Q. Tổng diện tích 210,8m^2, được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) số 10101090052 ngày 16/10/2001, Hồ sơ gốc số 30402 - 2001 đứng tên ông Đoàn Đức C3 và bà Nguyễn Thị X.

Năm 1992 cụ C3, cụ X đã chia một phần diện tích đất phụ của nhà số I phố C cho bố anh là ông Đoàn Đức N1 để xây căn nhà 4 tầng với tổng diện tích xây dựng là 144,34m^2, mặt tiền rộng 4,12m, chiều dài 11,04m, mặt trước giáp mặt

đường C, bên phải giáp tường nhà số A phố C, bên trái giáp ngõ S phố C, phía sau giáp tường nhà bà Đoàn Phương N. Toàn bộ tiền xây dựng ngôi nhà này là của bố mẹ anh (ông Đoàn Đức N1 và bà Phù Điện Q).

Sau khi xây xong, ngôi nhà này cho thuê một phần, còn một phần để gia đình anh cư trú mỗi khi về Việt Nam thăm ông bà. Tiền cho thuê từ ngôi nhà này dùng để giúp đỡ cụ C3 và cụ X cùng bên gia đình bố anh là chính, phần còn lại thì gửi sang Canada cho gia đình anh. Khi còn sống, cụ X là người trực tiếp quản lý ngôi nhà cũng như việc thu, chi từ việc cho thuê từ ngôi nhà này, tuy nhiên người quyết định vẫn là bố anh, tuy nhiên do bố anh là Việt Kiều sống ở nước ngoài nên không đứng tên sở hữu tài sản này được.

Để đảm bảo quyền lợi cho bố anh, ngay khi căn nhà được xây xong tháng 9/1992 thì đến tháng 4/1993 cụ C3 và cụ X đã viết di chúc khẳng định căn nhà này là cho bố anh. Trước đó hai cụ chưa từng viết di chúc phân chia tài sản cho ai trong gia đình.

Năm 1996, cụ C3 và cụ X viết chung một di chúc phân chia tài sản cho con cháu (có xác nhận của UBND phường Đ). Trong di chúc này cụ C3 và cụ X lại khẳng định một lần nữa là toàn bộ căn nhà 4 tầng tại số I C được xây trong phần diện tích phụ của nhà số I phố C là phần tài sản chia cho bố anh như đã viết trong di chúc năm 1992.

Năm 1999, khi đó sức khoẻ của cụ C3 yếu nên có ủy quyền cho cụ X thay mặt quyết định mọi việc thuộc nhà, đất của nhà số I C do hai cụ đồng sở hữu.

Năm 2001 cụ C3 chết, năm 2003 cụ X viết lại di chúc, trong đó phần phân chia tài sản cho bố anh là căn nhà 4 tầng tại số I phố C vẫn được giữ nguyên như hai bản di chúc trước đây, ngoài ra trong di chúc cụ X còn viết rõ thêm *"...nếu sau đây vì lý do gì đó con trai tôi muốn chuyển nhượng diện tích này thì chỉ có quyền chuyển nhượng sang tên cho cháu nội tôi tức là con trai lớn của anh N1 tên là Đoàn Đức C".*

Năm 2007 cụ X chết, bố anh vẫn là người quyết định mọi việc thuộc về căn nhà này nhưng việc quản lý căn nhà lúc này bố anh nhờ chị gái là bà Đoàn Phương N giúp. Bà N đã thay mặt bố anh ký hợp đồng cho thuê nhà, quản lý việc thu, chi từ căn nhà này và bảo trì căn nhà. Bố anh và bà N thường xuyên liên lạc điện thoại và trao đổi thư từ để cập nhật thông tin về việc nhà cửa và tiền bạc.

Ngày 18/1/2013 bố anh (ông Đoàn Đức N1) chết đột ngột. Gia đình anh lâm vào cảnh khó khăn kinh tế vì chỉ còn một nguồn thu nhập của mẹ anh. Hai anh em anh đều đang học Đại học nên rất cần tiền. Hai bác anh là ông C2 và bà N khi đến dự tang lễ của bố anh đều thấy rõ hoàn cảnh nên hứa sẽ giúp gia đình anh bán căn nhà của bố anh được cụ C3 và cụ X cho để lấy tiền giúp đỡ hai anh em anh (anh C và chị T7) lấy tiền ăn học. Tuy nhiên sau vài tháng gia đình anh nhận thấy các bác ở Việt Nam thay đổi thái độ, lợi dụng hoàn cảnh bất lợi của mẹ con anh ở xa, quyền quản lý đang trong tay của các bác nên đã tự ý mua bán, xây sửa căn nhà này không được sự đồng ý của gia đình anh. Gia đình anh nhận thấy có dấu hiệu phần di sản thừa kế của ông bà để lại cho gia đình anh bị chiếm đoạt

nên khởi kiện đề nghị Tòa án lấy lại phần di sản thừa hưởng hợp pháp của gia đình anh bằng việc phân chia di sản thừa kế.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/8/2017 và Biên bản ghi lời khai ngày 18/7/2019, anh Đoàn Đức Chí A2 (Đoàn Đức C) và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Sau khi ông N1 mất đột ngột, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, vợ, con ông N1 ở Canada nhờ phía bị đơn bán phần diện tích nhà, đất ông N1 được cụ C3, cụ X chia theo di chúc, tuy nhiên khi hai bên chưa thống nhất được giá cả bán phần diện tích nhà đất nêu trên thì bị đơn đã bán với giá 3.300.000.000 đồng cho bà Dương Thị Ngọc L2. Việc bán nhà, đất với giá như vậy là quá thấp so với thực tế, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình nguyên đơn.

Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 18/12/2013 đã ký giữa ông Đoàn Đức L cùng các đồng bị đơn với bà Dương Thị Ngọc L2;

- Buộc gia đình bà Dương Thị Ngọc L2 phải rời khỏi căn nhà và giao trả lại căn nhà số I tại C (một phần nhà đất được chia theo di chúc) cho gia đình anh.

- Đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên khi bị tuyên là vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đồng bị đơn:

1. *Ông Đoàn Đức L trình bày:*

Ngày 01/6/2015, bà Đoàn Phương N, bà Đoàn Phương M, ông Đoàn Đức Đ lập Giấy uỷ quyền cho ông Đoàn Đức L tại Văn phòng C6 (BL 90 - 94), do đó, tại Bản tự khai ngày 16/6/2015, ông L khai với tư cách là đại diện theo uỷ quyền cho các đồng bị đơn gồm bà Đoàn Phương M, ông Đoàn Đức Đ và bà Đoàn Phương N. Nội dung thể hiện:

Gia đình ông L gồm Bố mẹ ông là cụ Đoàn Đức C3, cụ Nguyễn Thị X và các anh, chị, em ông đều sinh sống tại số I C. Căn nhà này được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất số 10101090052 (hồ sơ gốc số 30402 - 2001) mang tên bố mẹ ông (cụ C3 và cụ X).

Khoảng đầu năm 1996, bố mẹ ông viết di chúc để lại nhà đất cho các anh, chị, em ông, trong đó có phần diện tích của em trai ông là Đoàn Đức N1. Năm 2013 ông N1 chết đột ngột tại Canada, sau tang lễ ngày 2/2/2013, anh trai ông là Đoàn Nguyên C1 cùng vợ, con của ông N1 là bà Phù Điện Q2 và các cháu Đoàn Đức C, Đoàn T8 có viết một bức thư gửi các bác ở Việt Nam. Nội dung thư đề nghị các bác bán phần diện tích nhà và đất mà cụ C3, cụ X đã di chúc cho ông N1 trước khi qua đời cho con cháu trong nhà với giá thoả thuận và trả dần để lấy tiền cho hai cháu là Đoàn Đức C và Đoàn T8 ăn học.

Theo nguyện vọng của vợ con ông N1, anh, chị em ông ở Việt Nam đã bán phần diện tích mà cụ C3, cụ X để lại cho ông N1 với giá là 3.300.000.000 đồng. Đến nay anh chị em ông vẫn giữ số tiền đó cho các cháu.

Vợ và các con của ông N1 đã không đồng ý bán với giá đấy, qua email đã

có những lời lẽ không hay khiến gia đình anh, chị, em ông không hài lòng. Sau đó cháu C có gửi thư với lời lẽ xấc xược và cũng đồng ý với các bác ở Việt Nam là chấp nhận giá bán 3.300.000.000đồng.

Ngày 03/5/2015 phía gia đình ông L nhận được thông báo của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội về việc anh C đứng tên khởi kiện chia thừa kế theo di chúc.

Quan điểm của anh, chị em ông L đối với yêu cầu khởi kiện như sau:

- Vẫn công nhận phần nhà, đất mà bố mẹ ông (cụ C3, cụ X) đã cho em trai ông là Đoàn Đức N1.

- Số tiền mà anh, chị em ông đã bán đối với kỷ phần thừa kế của ông Đoàn Đức N1, hiện nay gia đình vẫn giữ và sẽ trao lại cho các cháu để các cháu lấy tiền ăn học.

Tại Biên bản hòa giải ngày 16/8/2019 (BL 438) ông Đoàn Đức L từ chối nhận ủy quyền của ông Đoàn Đức Đ và bà Đoàn Phương N. Từ sau buổi làm việc ngày 16/8/2019 cũng như tại phiên tòa, ý kiến của ông L chỉ là ý kiến của cá nhân ông L. Ông L cam kết sẽ báo lại cho những người đã ủy quyền cho ông L trước đây.

***2.** Bà Đoàn Phương N trình bày:*

Tại Biên bản ghi lời khai của ngày 24/4/2019, bà N trình bày bố mẹ bà là cụ Đoàn Đức C3 và cụ Nguyễn Thị X sinh được 6 người con (phù hợp với phần trình bày của nguyên đơn và đồng bị đơn là ông Đoàn Đức L).

Nguồn gốc nhà, đất tại số I C là của bố mẹ bà (cụ C3 và cụ X). Phần diện tích đất 33m^2, trên đất có nhà xây 4 tầng được xây dựng từ năm 1992 khi cụ C3 và cụ X còn sống. Phần diện tích này nằm trên thửa đất 530m^2. Khi còn sống cụ X quản lý, sau khi cụ X mất năm 2007, từ năm 2008 bà N trực tiếp quản lý vì khi còn sống cụ X đã giao cho bà N quản lý thay cho cụ X. Việc giao cho bà N quản lý, cụ X chỉ nói miệng mà không có văn bản gì.

Nguồn tiền để xây dựng căn nhà 4 tầng trên diện tích 33m^2 đất, theo bà N được biết thì có một phần của ông N1, một phần của hai cụ C3, cụ X và một phần của ông C1 (anh trai bà N). Khi cụ C3 và cụ X còn sống có cho thuê ngôi nhà này, toàn bộ tiền thuê nhà chỉ có cụ C3 và cụ X và ông N1 sử dụng. Việc đưa tiền cho ông N1 là do hàng năm ông N1 từ Canada về thăm gia đình thì hai cụ đưa cho một phần tiền để sử dụng. Sau khi bà N quản lý năm 2008, bà N cho thuê 2 tầng dưới, toàn bộ tiền thuê nhà bà N gửi cho ông N1 lấy tiền nuôi các con của ông N1 ở Canada ăn học. Việc giao tiền thuê nhà cho ông N1 cũng như khi bà X còn sống là thời điểm ông N1 về Việt Nam thăm gia đình.

Khi cụ C3, cụ X còn sống, được biết hai cụ có nói miệng về việc phân chia chỗ ở cho các con, tất cả đều nằm trong khuôn viên nhà số I C (530m^2), ai ở đâu thì đến nay vẫn ở đó. Đến làm việc tại Tòa án, bà N mới biết bố mẹ bà (cụ C3, cụ X) có di chúc để lại phần nhà, đất này cho ông N1, các phần diện tích nhà, đất khác chia cho các con là bà N, bà M, ông Đ, ông L và ông C1.

Đối với việc bán phần diện tích đất 33m^2, trên đất có nhà 4 tầng là do tại

thời điểm ông N1 mất, bà N sang Canada dự đám tang của ông N1, trước khi trở về Việt Nam thì vợ và hai con của ông N1 có viết thư đề ngày 02/2/2013, nhờ anh chị em bà N ở Việt Nam bán phần nhà đất nêu trên, tiền bán được để giúp đỡ các con ông N1 học hành. Trên cơ sở đó bà N đã về Việt Nam trao đổi và được anh, chị, em bà đồng ý bán. Tháng 7/2013 có chị Dương Thị Ngọc L2 đến hỏi và trả giá 100.000.000đ/m^2, bà N đã báo cho bà Q2 (vợ ông N1) biết bằng hình thức gửi thư điện tử (E) và gọi điện thoại, qua trao đổi bà Q2 đồng ý bán với giá 100.000.00đồng/m^2, tổng số tiền bán nhà đất được 3.300.000.000 đồng, sau đó bà cùng anh, chị, em mới ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 19/7/2013 với số tiền nhận đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Ngày 18/12/2013 hai bên mới chính thức ký Hợp đồng mua bán phần nhà đất này và nhận nốt số tiền còn lại. Ngay sau đó bà M đã điện thoại sang cho bà Q2 về việc đã hoàn tất thủ tục mua bán nhà và thống nhất phương thức chuyển tiền sang cho bà Q2 và các cháu. Sau đó bà Q2 lại có thông tin về bằng thư điện tử (email) không đồng ý giá bán 3.300.000.000 đồng mà phải là giá cao hơn, nhưng lúc này bà cùng anh, chị, em đã bán xong rồi. Phần diện tích đất này chưa được cấp GCNQSD đất nên chỉ mua bán viết tay và cũng vì lý do đó nên giá bán chỉ được 100.000.000đ/m^2. Bên cạnh đó bà cùng anh, chị, em yêu cầu bà Q2 phải về Việt Nam để nhận khoản tiền này nhưng bà Q2 lại ủy quyền cho bà Phù Tiểu H4 (chị gái của bà Q2) sống ở S ra Hà Nội gặp anh, chị, em bà để nhận tiền, nhưng phía anh chị em bà không đồng ý giao cho bà H4 vì không có căn cứ gì về việc bà H4 là người được ủy quyền. Việc bà H4 ra Hà Nội gặp anh, chị, em bà để nhận tiền lúc đó bà Q2 và các con đã nhất trí nhà, đất nêu trên bán với giá 3.300.000.000 đồng và nhận khoản tiền này. Phía nguyên đơn trình bày, hai bên đang thỏa thuận giá bán trên 5.000.000.000 đồng là không đúng sự thật, nếu có căn cứ xác định việc đang thỏa thuận phải bán với giá trên 5.000.000.000 đồng thì đề nghị nguyên đơn cung cấp chứng cứ.

Khoản tiền 3.300.000.000 đồng hiện nay bà N đại diện cho anh, chị, em bà đang quản lý, không gửi Ngân hàng. Nay bà vẫn giữ quan điểm gửi toàn bộ số tiền này cho các con của ông N1 theo tinh thần vợ, con ông N1 và anh, chị, em thống nhất bán nhà đất này để giúp đỡ các con của ông N1. Tuy nhiên bà N đề nghị phải trừ đi khoản tiền 15.000 USD mà bà N đã đưa cho bà Q2 để ứng trước trong khi chưa bán được nhà, số tiền này bà nhờ con trai bà là Nguyễn Nam C4 cầm vào S đưa cho ông T1 là chồng bà Phù Tiểu H4 cầm để mang sang Canada cho bà Q2 năm 2013.

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 30/10/2019, người đại diện theo ủy quyền của bà N là chị Nguyễn Diệu T6 trình bày, trường hợp phía bị đơn đến ngày 08/11/2019 mà không có yêu cầu phản tố bằng văn bản gửi cho Tòa án thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau đó bà N cũng như phía bị đơn không có yêu cầu phản tố bằng văn bản gửi cho Tòa án.

3. *Anh Đỗ Thành T3 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Phương M trình bày:*

Anh T3 hoàn toàn nhất trí với ý kiến của ông Đoàn Đức L trình bày ngày

03/4/2019 và của bà Đoàn Phương N trình bày ngày 24/4/2019 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết để các bên hòa giải được với nhau.

4. *Đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn - bà Đoàn Phương M là ông Đỗ Trọng T1, chị Đỗ Thị T9, chị Đỗ Bích T5 và anh Đỗ Thanh T4 cùng đồng bị đơn ông Đoàn Đức Đ:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần gửi Giấy triệu tập cũng như các văn bản tố tụng đến Tòa án để làm việc và thực hiện các hoạt động tố tụng khác, nhưng những người nêu trên không đến làm việc cũng như gửi văn bản trình bày ý kiến, quan điểm của mình gửi cho Toà án, do vậy không có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với anh T4 đã chết năm 2019.

5. *Ông Đoàn Nguyên C1 trình bày:*

Ông C1 cư trú tại Canada, ngày 23/3/2018 Tòa án đã có Văn bản đề nghị Bộ tư pháp thực hiện ủy thác tư pháp tới cơ quan có thẩm quyền của Canada để tống đạt Thông báo thụ lý vụ án; thông báo về việc thay đổi người tiến hành tố tụng và thực hiện việc thu thập chứng cứ thông qua việc đặt câu hỏi liên quan đến việc giải quyết vụ án này bằng văn bản để ông C1 trả lời. Căn cứ vào kết quả thực hiện việc ủy thác tư pháp của Canada thể hiện, ông C1 đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nêu trên nhưng không có quan điểm, ý kiến gửi về cho Tòa án theo yêu cầu.

Ngày 10/9/2019 ông C1 chết, Tòa án đã có Thông báo bổ sung những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Trần Mộng H (tức Đoàn Mộng H1, vợ của ông C1), chị Đoàn Quỳnh H2, chị Đoàn Quỳnh L1 và anh Đoàn Duy C2 (các con của ông C2) đều sinh sống tại Canada vào tham gia tố tụng.

Ngày 28/2/2020 Tòa án đã có Văn bản đề nghị Bộ tư pháp thực hiện ủy thác tư pháp tới cơ quan có thẩm quyền của Canada tống đạt Thông báo về việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Duy C2 và thu thập chứng cứ thông qua việc đặt câu hỏi liên quan đến việc giải quyết vụ án này bằng văn bản cho những người được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C2 trả lời. Căn cứ vào kết quả thực hiện việc ủy thác tư pháp của Canada thể hiện, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Duy C2 đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nêu trên nhưng không có quan điểm, ý kiến gửi về cho Tòa án theo yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Chị Đỗ Bích T5 và anh Đoàn Tuấn A1 thống nhất trình bày:* Chị T5 và anh Tuấn A1 xác nhận đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, tuy nhiên chị T5 và anh Tuấn A1 xác định chỉ là những người cùng cư trú tại địa chỉ số I C, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp tới vụ việc các đương sự yêu cầu giải quyết và sự có mặt của chị T5 và anh Tuấn A1 tại phiên toà là không cần thiết. Anh, chị đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên hoà giải, xét xử của Toà án liên quan đến việc giải quyết vụ án nêu trên. Chị T5 và anh Tuấn A1 cam kết tuân thủ mọi phán quyết của Toà án.

2. *Đối với ông Nguyễn Hồng S, bà Dương Thị Ngọc L2 cùng hai cháu là Nguyễn Khải D, Nguyễn Khải H3 (con ông S, bà L2)*: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần gửi Giấy triệu tập, Thông báo và các văn bản tố tụng khác cho ông S bà L2 đến Tòa án để làm việc, nhưng ông S, bà L2 không đến Tòa án làm việc theo yêu cầu cũng như không gửi ý kiến, quan điểm bằng văn bản cho Tòa án. Do vậy Toà án đã thực hiện thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng cho ông S, bà L2 theo quy định của pháp luật.

3. *Bà Phù Điện Q (tức Q2), chị Đoàn Trang J (Đ) trình bày:* Quá trình giải quyết vụ án, bà Q và chị Đoàn T8 đã có văn bản ủy quyền cho bà Phù Tiểu H4 và ông Phạm Ngọc T tham gia tố tụng tại Tòa án. Trong các bản tự khai cũng như ý kiến liên quan đến việc giải quyết vụ án, bà H4 và ông T cùng có quan điểm phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho những người thừa kế của ông Đoàn Đức N1 được hưởng phần di sản thừa kế theo di chúc của cụ Đoàn Đức C3 và cụ Nguyễn Thị X đối với nhà đất tại số I C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 227, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 128, 134, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 624, 625, 627, 628, 630, 631, 633, 635, 643, 659 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án kèm theo Danh mục án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia thừa kế theo di chúc của nguyên đơn là anh Đoàn Đức C (Anthony);

2. Xác định thời điểm mở thừa kế của cụ Đoàn Đức C3 là ngày 15/11/2001 và thời điểm mở thừa kế của cụ Nguyễn Thị X là ngày 30/10/2007.

3. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đoàn Đức C3 và cụ Nguyễn Thị X là:

- Bà Đoàn Thị M1 (sinh 1943, chết ngày 19/9/2015) ;

- Ông Đoàn Đức Đ, sinh năm 1946;

- Bà Đoàn Phương N, sinh năm 1952;

- Ông Đoàn Đức L, sinh năm 1954;

- Ông Đoàn Nguyên C1, (sinh năm 1945, chết ngày 10/9/2019);

- Ông Đoàn Đức N1 (chết năm 2013);

4. Xác định Di chúc lập ngày 18/5/1996 là hợp pháp và có hiệu lực từ thời điểm mở thừa kế của cụ C3 và cụ X.

5. Xác định người được hưởng thừa kế theo Di chúc lập ngày 18/5/1996 của cụ Đoàn Đức C3 và cụ Nguyễn Thị X là ông Đoàn Đức N1, do ông N1 đã chết nên vợ và con ông N1 là bà Bà Phù Điện Q (tức Q2), anh Đoàn Đức C

(Anthony) và chị Đoàn Trang J (Đ) được hưởng thừa kế theo di chúc của ông Đoàn Đức N1.

4. Xác định di sản thừa kế theo di chúc là một phần diện tích đất có diện tích đo thực tế là 30,7m^2, trên đất có nhà xây 4 tầng có ký hiệu b3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101090052, do UBND thành phố H cấp ngày 16/10/2001 đứng tên ông Đoàn Đức C3 và bà Nguyễn Thị X, địa chỉ tại số I phố C, phường Đ, quận B, Hà Nội được chia cho ông Đoàn Đức N1 nay do vợ và con ông N1 là bà Bà Phù Điện Q (tức Q2), anh Đoàn Đức C (Anthony) và chị Đoàn Trang J (Đ) được quản lý, sở hữu và sử dụng.

5. Buộc bà Dương Thị Ngọc L2, ông Nguyễn Hồng S cùng hai con là cháu Nguyễn Khải D, cháu Nguyễn Khải H3 và những người đang ở và sinh sống tại nhà, đất có diện tích đo thực tế 30,7m^2, trên đất có nhà xây 4 tầng có ký hiệu b3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101090052 do UBND thành phố H cấp ngày 16/10/2001 đứng tên ông Đoàn Đức C3 và bà Nguyễn Thị X, địa chỉ tại số I phố C, phường Đ, B, Hà Nội phải trả lại nhà, đất cho bà B Phù Điện Q (tức Q2), anh Đoàn Đức C (Anthony) và chị Đoàn Trang J (Đ) quản lý, sở hữu và sử dụng.

6. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 18/12/2013 giữa bên bán là ông Đoàn Đức L và bên mua là bà Dương Thị Ngọc L2, trong Hợp đồng có chữ ký ghi các đồng sở hữu là bà Đoàn Phương N, ông Đoàn Đức Đ, ông Đoàn Đức L và bà Đoàn Phương M. Đối tượng mua bán, chuyển nhượng là nhà, đất có ký hiệu b3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101090052 do UBND thành phố H cấp ngày 16/10/2001 đứng tên ông Đoàn Đức C3 và bà Nguyễn Thị X, địa chỉ tại số I C, phường Đ, B, Hà Nội bị vô hiệu và huỷ bỏ.

Hậu quả Hợp đồng vô hiệu được giải quyết như sau:

- Xác định bà Phù Điện Q (tức Q2), anh Đoàn Đức C (Anthony) và chị Đoàn Trang J (Đ) có lỗi 25% trong giao dịch mua bán, chuyển nhượng dẫn đến hậu quả Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bị vô hiệu.

- Xác định bà Đoàn Phương N, ông Đoàn Đức Đ, ông Đoàn Đức L và bà Đoàn Phương M (nay do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm ông Đỗ Trọng T1, chị Đỗ Bích T2, anh Đỗ Thành T3, chị Đỗ Bích T5) có lỗi 25% trong giao dịch mua bán, chuyển nhượng dẫn đến hậu quả Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bị vô hiệu.

- Xác định bà Dương Thị Ngọc L2 có lỗi 50% trong giao dịch mua bán, chuyển nhượng dẫn đến hậu quả Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bị vô hiệu.

- Xác định giá trị nhà, đất có diện tích đo thực tế 30,7m^2 trên đất có nhà xây 4 tầng có ký hiệu b3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10101090052 do UBND thành phố H cấp ngày 16/10/2001 đứng tên ông Đoàn Đức C3 và bà Nguyễn Thị X, địa chỉ tại số I phố C, phường Đ, quận B, Hà Nội có giá trị là 10.802.640.844 đồng (trong đó giá trị nhà ở 4 tầng là 518.140.844 đồng; giá trị quyền sử dụng đất là 10.284.500.000 đồng).

Bên mua - bà Dương Thị Ngọc L2 đã thanh toán cho bên bán là bà Đoàn Phương N, ông Đoàn Đức Đ, ông Đoàn Đức L và bà Đoàn Phương M 3.300.000.000 đồng, khoản tiền này được trừ vào giá trị nhà đất nêu trên nên số tiền còn lại là:

10.802.640.844 đồng - 3.300.000.000 đồng = 7.502.640.844 đồng

- Bà L2 phải chịu thiệt hại do có lỗi 50% là 3.751.320.422 đồng;

- Bà Phù Điện Q (tức Q2), anh Đoàn Đức C (Anthony) và chị Đoàn Trang J (Đ) phải chịu thiệt hại do lỗi 25% và phải thanh toán cho bà Dương Thị Ngọc L2 là 1.875.660.211 đồng.

- Bà Đoàn Phương N, ông Đoàn Đức Đ, ông Đoàn Đức L và bà Đoàn Phương M (bà M đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M là ông Đỗ Trọng T1, chị Đỗ Bích T2, anh Đỗ Thành T3, chị Đỗ Bích T5) cùng liên đới chịu thiệt hại do lỗi 25% và phải thanh toán cho bà Dương Thị Ngọc L2 là 1.875.660.211 đồng, cộng với khoản tiền 3.300.000.000 đồng đã nhận của bà Dương Thị Ngọc L2 khi mua bán, chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Tổng cộng là 5.175.660.211 đồng.

Tổng cộng bà L2 được thanh toán là:

3.751.320.422 đồng + 3.300.000.000 đồng = 7.051.320.422 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chậm trả và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/11/2021, nguyên đơn là anh Đoàn Đức C (thông qua đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc T) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Phù Điện Q (tức Q2), anh Đoàn Đức C (Anthony) và chị Đoàn Trang J (Đ) có lỗi 25% trong giao dịch mua bán, chuyển nhượng dẫn đến hậu quả Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bị vô hiệu; đồng thời do bị đơn đang giữ toàn bộ giấy tờ sở hữu căn nhà, bản di chúc, bản vẽ (bản chính) nhà đất số I C và có thái độ bất hợp tác với nguyên đơn cũng như với Tòa án, vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên trong trường hợp nếu bị đơn không hợp tác, cung cấp các giấy tờ sở hữu (bản chính) để nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật thì nguyên đơn được quyền dùng bản án có hiệu lực pháp luật để yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất được hưởng thừa kế theo quy định pháp luật.

Ngày 14/7/2021, bị đơn là bà Đoàn Phương N (thông qua đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Diệu T6) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm không đánh giá toàn diện bản chất vụ việc gây thiệt hại nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Phương N có kháng cáo là chị Nguyễn Diệu T6 có đơn xin xét xử vắng mặt; đại diện theo ủy quyền của anh Đoàn Đức C có kháng cáo là ông Phạm Ngọc T

rút một phần kháng cáo về nội dung đề nghị Tòa án tuyên trong trường hợp nếu bị đơn không hợp tác, cung cấp các giấy tờ sở hữu (bản chính) để nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thì nguyên đơn được quyền dùng bản án có hiệu lực pháp luật để yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất được hưởng thừa kế theo quy định pháp luật; các bên đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đoàn Phương N đề nghị HĐXX căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đánh giá tài liệu, chứng cứ khách quan, toàn diện, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Phương N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Anh Đoàn Đức C khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo di chúc đối với nhà, đất tại số I C, phường Đ, quận B, Hà Nội và đề nghị tuyên Hợp đồng mua bán nhà, đất tại địa chỉ nêu trên ký ngày 18/12/2013 giữa ông Đoàn Đức L các đồng bị đơn với bà Dương Thị Ngọc L2 vô hiệu và tuyên hủy đối với hợp đồng này; Vụ án có đương sự hiện đang cư trú tại nước ngoài (Canada); Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về việc vắng mặt của một số đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; một số đương sự vắng mặt nhưng có mặt đại diện theo ủy quyền; một số đương sự vắng mặt không rõ lý do nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt họ.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Ngọc Trung đại d cho nguyên đơn rút một phần kháng cáo về nội dung đề nghị Tòa án tuyên trong trường hợp

nếu bị đơn không hợp tác, cung cấp các giấy tờ sở hữu (bản chính) để nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thì nguyên đơn được quyền dùng bản án có hiệu lực pháp luật để yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất được hưởng thừa kế theo quy định pháp luật. HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là anh Đoàn Đức C, bị đơn là bà Đoàn Phương N, HĐXX thấy:

[2.1]. Các đương sự đều thống nhất về huyết thống, di sản thừa kế là nhà đất tại số I C, trong đó có diện tích đo thực tế là 30,7m^2 đất, trên đất có nhà 04 tầng được xây dựng vào khoảng năm 1992 (nhà đất ký hiệu b3 trong GCNQSD đất) nằm ở bên trái nhà số I C, liền tường nhà số A và mặt phố Cao Bá Q3 cũng như tính hợp pháp của di chúc nhà đất này của cụ C3 và cụ X cho ông Đoàn Đức N1 (phù hợp với nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm).

Căn cứ vào lời khai của phía nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có cơ sở xác định sau khi ông Đoàn Đức N1 chết, vợ và các con ông N1 là bà Q2, anh C và chị T8 (thuộc hàng thừa kế thứ nhất) đã gửi thư điện tử (email) cho bà M và anh, chị em (đồng bị đơn) ở Việt Nam nhờ bán hộ nhà, đất ông N1 được chia theo di chúc.

Lời khai của phía bị đơn là bà N thể hiện, sau khi có khách hỏi mua và trả giá 100.000.000đ/m^2, bà N đã thông báo cho bà Q2 về giá cả, hai bên thống nhất thì bà N mới bán nhà, đất nêu trên với giá 3.300.000.000 đồng. Sau khi bán xong thì bà Q2 mới không đồng ý bán với giá như vậy. Phía nguyên đơn cho rằng hai bên đang trao đổi về giá cả và chưa thống nhất giá bán thì bị đơn đã bán nhà, đất nêu trên với giá thấp hơn so với giá trị thực tế rất nhiều nên đã gây thiệt hại về quyền lợi cho nguyên đơn. Để xác định trình bày của bên nào là chính xác, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu các bên đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ. Tuy nhiên, cả hai bên đương sự đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh hai bên đã thống nhất với nhau về giá chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Do đó, căn cứ vào Biên bản định giá thì nhà, đất có tổng giá trị là 10.284.500.000 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 335.000.000đồng/m^2, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trong khi hai bên chưa thống nhất được giá cả, phía bị đơn đã thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng với giá thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế là gây thiệt hại cho nguyên đơn, từ đó chấp nhận trình bày của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.2]. Xét tính Hợp pháp của Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 18/12/2013 giữa bên bán là ông Đoàn Đức L cùng các đồng sở hữu, sử dụng nhà, đất tại số I C và bên mua là bà Dương Thị Ngọc L2, HĐXX thấy:

Về hình thức: Hợp đồng mua bán nhà đất chưa đúng quy định về hình thức do không được công chứng, chứng thực bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trái với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Về nội dung: Đối tượng của hợp đồng chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán, cụ thể: Theo GCNQSD đất do UBND thành phố H cấp

cho cụ Đoàn Đức C3 và cụ Nguyễn Thị X ngày 16/10/2001, nhà đất có ký hiệu b3 được cấp phép xây dựng năm 1992 có diện tích là 33m^2, tuy nhiên diện tích đo thực tế theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm là 30,7m^2, đây là di sản được cụ C3, cụ X chia thừa kế theo di chúc cho ông Đoàn Đức N1. Sau khi cụ C3 và cụ X chết, di chúc có hiệu lực nhưng những người trong hàng thừa kế thứ nhất của cụ C3, cụ X chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế; người được hưởng thừa kế theo di chúc chưa phát sinh quyền được định đoạt đối với tài sản này. Tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch, căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, một trong các điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có công chứng, chức thực) và GCNQSD đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) (khoản 1 Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP).

Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 18/12/2013 giữa bên bán là ông Đoàn Đức L cùng các đồng sở hữu, sử dụng nhà, đất tại số I C và bên mua là bà Dương Thị Ngọc L2 chưa đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nên chưa có hiệu lực, đồng thời bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định tại Điều 122, 128, 134 Bộ luật dân sự năm 2005 để xác định Hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Khi xác định là Hợp đồng vô hiệu thì căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bị vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu:

- Đối với phía nguyên đơn (anh Đoàn Đức C, bà Phù Điện Q2 và chị Đoàn Trang J) là người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông Đoàn Đức N1: Như đã phân tích ở nội dung nêu trên, sau khi cụ C3, cụ X chết, di chúc của hai cụ phát sinh hiệu lực nhưng ông N1 cũng như những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông N1 (sau khi ông N1 chết) chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và làm thủ tục tách thửa để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp mà đã thực hiện quyền định đoạt (nhờ anh, chị em ông N1 mua bán, chuyển nhượng đối với phần diện tích nhà, đất được hai cụ chia cho ông N1 theo di chúc) là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ vào việc bà Q, anh C, chị T8 nhờ mua bán, chuyển nhượng nhà đất nêu trên, ông N1, bà N, bà M và ông Đ đã thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng khi chưa đủ điều kiện để mua bán, chuyển nhượng. Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán, không có căn cứ chứng minh có sự thỏa thuận, thống

nhất về giá cả mua bán, chuyển nhượng với bà Q2, chị T8 và anh C mà đã tự ý thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất cho bà Dương Thị Ngọc L2 với giá 3.300.000.000 đồng.

Đối với bên mua là bà Dương Thị Ngọc L2 khi thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng biết rõ phần diện tích nhà, đất có ký hiệu b3 trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đứng tên cụ C3, cụ X chưa được khai nhận thừa kế, sang tên và tách thửa. Trong trường hợp bà L2 không biết phần diện tích này đã được cụ C3, cụ X định đoạt bằng hình thức chia thừa kế theo di chúc cho ông N1 thì những người đã ký vào Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất cũng chưa đủ điều kiện để mua bán, chuyển nhượng, không đủ các thành viên là những người trong hàng thừa kế thứ nhất của cụ C3, cụ X và những người thừa kế chuyển tiếp của ông Đoàn Đức N1 thống nhất cùng ký vào Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của bên bán (bao gồm nguyên đơn và những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông N1 là bà Q, anh C, chị T8 và đồng bị đơn là bà N, bà M, ông L và ông Đ) là 50% và mỗi bên phải chịu 25% lỗi (trừ ông Đoàn Nguyên C1 (ở Canada) do chưa xác định được ý chí của ông C1 khi cùng bà Q, anh C, chị T8 cùng ký vào thư gửi bà M và anh, chị em ở Việt Nam để nhờ bán hộ là gì) và xác định lỗi của bên mua là 50% là phù hợp; đồng thời căn cứ vào Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTPTANDTC Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định thiệt hại cụ thể khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu là có cơ sở.

[2.4]. Đối với trình bày của đồng bị đơn cho rằng, sau khi ông N1 chết có chuyển cho vợ, con ông N1 số tiền 15.000USD, đây là khoản tiền ứng trước khi mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nên phải được trừ vào số tiền mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nêu trên, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về quyền yêu cầu phản tố và giao nộp tài liệu, chứng cứ cho yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng phía bị đơn đã không có đơn yêu cầu phản tố và nộp tài liệu, chứng cứ kèm theo. Mặt khác, phía nguyên đơn không xác nhận đây là khoản tiền ứng trước mà cho rằng đây là khoản tiền thuê nhà nên không đồng ý trừ vào số tiền đã bán nhà. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đề nghị này của bị đơn và dành quyền khởi kiện cho bị đơn bằng vụ án dân sự khác là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Các nội dung khác đương sự không có kháng cáo, không bị Viện kiểm sát kháng nghị và phần nội dung bị kháng cáo đương sự đã rút có hiệu lực pháp luật.

[4]. Từ những phân tích, nhận định nêu trên, HĐXX không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh Đoàn Đức C và bà Đoàn Phương N.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Đoàn Đức C và bà Đoàn Phương N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do bà Đoàn Phương N là người cao tuổi (sinh năm 1952), căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, HĐXX miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đoàn

Phương N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 298; khoản 1, khoản 5 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 7 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của anh Đoàn Đức C (A) về nội dung đề nghị Tòa án tuyên trong trường hợp nếu bị đơn không hợp tác, cung cấp các giấy tờ sở hữu (bản chính) để nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thì nguyên đơn được quyền dùng bản án có hiệu lực pháp luật để yêu cầu các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất được hưởng thừa kế theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh Đoàn Đức C (A) và bà Đoàn Phương N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

3. Anh Đoàn Đức C (A2) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ đi số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000415 ngày 16/11/2021 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Xác nhận anh Đoàn Đức C (A) đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đoàn Thị N2. Trả lại cho bà Đoàn Thị N2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000306 ngày 07/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

4. 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 HS, phòng HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Phạm Văn Tuyển