

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 32/2024/DS-GĐT

Ngày 24-6-2024

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
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Minh - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*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*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Tấn V, sinh năm 1990; cư trú tại: Khu phố 9, phường Đông H, thành phố Phan R - Tháp C, 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 Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Đinh Tấn N, sinh năm 1970; cư trú tại: Số 305 đường Dã T, phường Mỹ Đ, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận.

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

1. Cụ Đinh C, sinh năm 1945; cư trú tại: Khu phố 9, phường Đông H, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bà Đinh Thị H, sinh năm 1972; cư trú tại: Khu phố 10, phường Đông H, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị H: Bà Đinh Thị Khánh H1 (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2022).

3. Bà Đinh Thị Khánh H1, sinh năm 1975; cư trú tại: Khu phố 5, phường Đông H, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận.

4. Ông Đinh Tấn H2, sinh năm 1977; cư trú tại: Khu phố 9, phường Đông H, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận.

5. Ông Đinh Tấn H3, sinh năm 1978; cư trú tại: Khu phố 9, phường Đông H, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận.

6. Bà Đinh Thị Khánh N1, sinh năm 1964; cư trú tại: số 2610 sylvan drive, G, T, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Khánh N1: Ông Đinh Tấn V (Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2021).

7. Ông Lê Vĩnh K, sinh năm 1971; Cư trú tại: Khu phố Khánh G, thị trấn Khánh H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Vĩnh K: Ông Phan H4, sinh năm 1980; Cư trú tại: Lô TM46-48 Khu K1, đường Đinh Đức T, khu phố 3, phường Thanh S, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2021).

8. Bà Nguyễn Thị Thùy P, sinh năm 1979; cư trú tại: Số 80/21 Tô H, phường Hòa M, quận Liên C, thành phố Đà Nẵng.

9. Bà Bùi Thị P1, sinh năm 1972; cư trú tại: Khu phố Khánh G, thị trấn Khánh H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị P1: Ông Phan H4, sinh năm 1980; Cư trú tại: Lô TM46-48 Khu K1, đường Đinh Đức T, khu phố 3, phường Thanh S, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2023).

10. Văn phòng công chứng A; trụ sở tại: Số 164 đường 21/8, phường Phước M, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận.

11. Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận; trụ sở tại: Số 62 đường 16/4, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố thành phố

Phan R - Tháp C: Bà Nguyễn Thị Song T1, chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2021).

12. Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ: Ông Tô Văn C1 - Cán bộ địa chính phường Mỹ Đ (Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện ngày 16/6/2021, 06/7/2021, 21/7/2021 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Đinh Tấn V trình bày:

Cụ Đinh C và cụ Nguyễn Thị S (chết ngày 26/01/2014) có 7 người con là các ông, bà Đinh Tấn N, Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1, Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3, Đinh Thị Khánh N1 và ông (Đinh Tấn V).

Trước năm 2006, vợ chồng cụ C nhận chuyển nhượng thửa đất trồng lúa và ngày 10/01/2006, vợ chồng cụ C được Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.600m² thuộc thửa số 315b, tờ bản đồ số 4 tại phường Mỹ Đ, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận. Sau đó, vợ chồng cụ C tách 395m² thuộc thửa số 487 để chuyển nhượng cho người khác. Phần còn lại, ngày 16/5/2011, vợ chồng cụ C được Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BE 327614 đối với diện tích 1.205m² đất lúa, thuộc thửa số 488 tờ bản đồ số 4. Năm 2012, vợ chồng cụ C xây dựng 01 căn nhà cấp 4A diện tích 360m² (hoàn thành năm 2013), nhưng khi xây dựng nhà vẫn là đất trồng lúa, nên không được cấp Giấy phép xây dựng. Kinh phí xây dựng là của vợ chồng cụ C và một phần do bà N1 (hiện đang sinh sống tại Hoa Kỳ) gửi về phụ giúp.

Năm 2014, cụ S chết, không để lại di chúc hoặc văn bản phân chia tài sản (nhà, đất) cho chồng và các con. Từ đó đến nay, cụ C và các con vẫn sống tại căn nhà gắn liền với 1.205m² 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 cụ C và mọi người trong gia đình phải dọn ra khỏi nhà với lý do ông N đã bán nhà, đất cho họ và đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông 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 A, tỉnh Ninh Thuận, cụ C và các ông, bà N, H, H1 đã lập Văn bản phân chia thừa kế số 213/TK- VPCCAK với nội dung cụ C và các ông, bà N, H, H1 cho và nhượng toàn bộ diện tích đất 1.205m² đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông N, trong khi vợ chồng cụ C có 7 người con. Văn bản phân chia tài sản thừa kế này do Công chứng viên Trần Thị V1 ký xác nhận. Như vậy, việc không đưa các ông, bà H2, H3, N1, V vào diện có quyền thừa kế

theo quy định của pháp luật, mà Công chứng viên Phòng công chứng A vẫn xác nhận nội dung di chúc là không đúng quy định. Thời gian trước khi cụ S chết thì trên diện tích đất 1.205m² 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.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế số 213/TK-VPCCA K ngày 07/11/2014 tại Văn phòng công chứng A, 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 số BX 311462 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 Phan R - Tháp C cấp cho ông N.

- Chia di sản thừa kế do cụ S để lại là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng 1.205m² (nay là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 35), phường Mỹ Đ. Ông yêu cầu được nhận kỷ phần thừa kế bằng hiện vật và đồng ý giao cho cụ C được quyền sử dụng.

- Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Lê Vĩnh K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa vợ chồng ông N với ông K vì ông N tự ý chuyển nhượng cho ông K không có ý kiến của ông.

Bị đơn là ông Đinh Tấn N trình bày:

Vợ chồng cụ C được cấp quyền sử dụng đất ngày 10/01/2006 là đất lúa. Ngày 16/5/2011, vợ chồng cụ C tách thửa đất này thành thửa số 487 tờ bản đồ số 4 để chuyển nhượng cho người khác lấy tiền hạ thủy con tàu đóng mới tại Quảng Ngãi, phần còn lại diện tích 1.205m² thuộc thửa số 488 được cấp đổi sổ số BE 327614 ngày 16/5/2011. Thời điểm này, vợ chồng cụ C sinh sống ở Tân T, Đông H và có nhà ở đây. Thửa đất số 488 vẫn là đất lúa, không có tài sản, vật kiến trúc trên đất. Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp với chủ sử dụng liền kề.

Năm 2012, ông 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 căn nhà diện tích 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 (tổng tiền xây dựng là 3.390.000.000 đồng). Nếu ông 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. Sau khi xây dựng nhà xong, vợ chồng ông đưa cha mẹ về ở cùng. Năm 2014, cụ S chết không để lại di chúc. Cụ C cùng với 02 người con là bà H, bà H1 lập văn bản phân chia di sản thừa kế số 213/TK-VPCCA K được Văn phòng công chứng A công chứng ngày

07/11/2014, đồng ý cho và nhượng toàn bộ kỷ phần được hưởng thừa kế đối với di sản của cụ S là quyền sử dụng thửa đất số 488 cho ông. Sau đó ông làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 311462 ngày 26/11/2014 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ 35 phường Mỹ Đ và năm 2016 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 467,2m² sang đất ở. Toàn bộ chi phí, lệ phí về chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở (217.760.500 đồng) đều do ông nộp và ngày 06/6/2016, ông đã được Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757. 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, cả gia đình đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối. Sau đó ông đã thế chấp nhà đất lấy tiền kinh doanh.

Khi công việc làm ăn không thuận lợi, dẫn đến nợ nần thì vợ và các con ông về quê vợ ở 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 họp có mặt tất cả các thành viên gồm cha và các anh chị em, bà N1 ở Mỹ cùng có mặt. Tất cả mọi người trong gia đình đều đồng ý cho ông bán nhà để thanh toán nợ, tuy nhiên không lập biên bản.

Khi đó, ông chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Lê Vĩnh K với giá 5.900.000.000 đồng. Ngày 10/5/2021, ông K đặt cọc 500.000.000 đồng, ngày 26/5/2021, ông K thanh toán 2.400.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng để xóa thế chấp; ngày 28/5/2021, ông K nộp vào tài khoản của ông 3.000.000.000 đồng. Ngày 28/5/2021, giữa vợ chồng ông và ông K lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất, nhưng do nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên khi đến Văn phòng C5 chỉ kê khai giá quyền sử dụng đất trong Hợp đồng là 900.000.000 đồng và Hợp đồng được Văn phòng C5 chứng thực. Khi ông K làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - Chi nhánh Phan R - Tháp C thì nhận được đơn ngăn chặn của ông V, do đó hai bên có thỏa thuận ông chuyển trả lại cho ông K số tiền 1.700.000.000 đồng, khi nào ông K hoàn tất thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K sẽ chuyển trả cho ông 1.700.000.000 đồng. 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 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông cũng chưa nhận đủ số tiền 1.700.000.000 đồng còn lại. Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 311462 ngày 26/11/2014 ông K là người đang giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V về tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không đồng ý vì “Văn bản phân chia tài sản” lập vào ngày 07/11/2014 tại Văn phòng công chứng A do cụ C cùng với 3/7 người con là ông và các bà H, H1 cùng lập thể hiện ý chí của việc cụ

C và bà H, bà H1 đồng ý từ chối nhận kỷ phần thừa kế của mình đối với phần di sản của cụ S để lại và tặng lại cho cho ông.

Riêng yêu cầu chia thừa kế phần di sản của cụ S đối với phần của các ông, bà H2, H3, V, N1, trong trường hợp 4 thành viên trong gia đình còn lại có quyền được hưởng kỷ phần di sản của cụ S 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 ông 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 CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp vào ngày 06/6/2016 mang tên ông.

Đối với yêu cầu độc lập của ông 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 là 1.700.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thùy P (vợ của ông N) trình bày: Căn nhà trên đất do vợ chồng bà bỏ ra xây dựng, không liên quan đến các thành viên trong gia đình chồng của 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.

- Cụ Đình C trình bày: Vợ chồng cụ có 1.205m² đất nêu trên, trên đất có nhà do vợ chồng cụ xây dựng, chi phí xây dựng cụ giao cho ông N nên không biết rõ. Bản thân cụ ít học, vì tin tưởng con nên khi ông N nói ký giấy tờ để tách thửa (do trước đó cụ có đồng ý cho ông N 100m² để làm nhà) nên cụ đã ký. Cụ biết ông N làm sổ đỏ và thế chấp vay vốn Ngân hàng. Sau khi ký công chứng văn bản phân chia thừa kế thì cụ giao Giấy chứng nhận cho ông N giữ. Từ khi công chứng Văn bản phân chia di sản thừa kế đến năm 2021 gia đình không ai tranh chấp. Cụ không thông báo cho các con về việc ký Văn bản công chứng cho ông N đất vì các con của cụ đều biết. Cụ thống nhất với lời trình bày của ông V, không đồng ý với yêu cầu của ông K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với ông K, vì ông N tự ý chuyển nhượng cho ông K không có ý kiến của cụ.

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

- 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 1.205m² đất lúa, không có tài sản, vật kiến trúc trên đất. Năm 2012, cha mẹ bà cho ông N xây dựng nhà trên đất. Khi ông 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. Cụ S 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. Năm 2014, cụ S chết thì cụ C cùng bà, bà H, ông N đến Văn phòng công chứng ký vào Văn bản phân chia di sản thừa kế được công chứng ngày 07/11/2014. Cán bộ Văn phòng công chứng có nói chỉ cần người đại diện đồng ý là được. Toàn bộ nội dung đều là ý chí của cụ C và chị em bà mà không có sự lừa dối nào. Cụ C là người biết chữ, biết 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 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 cụ S để lại cho ông N và đồng ý công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông N và ông K.

- Ông Lê Vĩnh K trình bày: Vợ chồng ông N có thể chấp nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp ngày 06/6/2016 tại 305 đường Dã T, phường Mỹ Đ, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận để vay tiền tại Ngân hàng N - chi nhánh Đông Mỹ H - Ninh Thuận. Vào tháng 5/2021, ông biết vợ chồng ông N cần tiền phải bán nhà, nên ông đồng ý mua. Hai bên thống nhất giá trị nhà và đất là 5.900.000.000 đồng, sau đó ông thanh toán tiền 5.900.000.000 đồng để xóa thế chấp tại Ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng, công chứng hợp đồng.

Ngày 27/5/2021, ông N làm giấy xác nhận trình trạng đất và được Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ 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 28/5/2021, tại Văn phòng công chứng T, vợ chồng ông N và bà 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 CC 887757 ngày 06/6/2016 đứng tên ông N. Ngày 02/6/2021, ông đến Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh thành phố Phan R - Tháp C nộp hồ sơ và làm thủ tục sang tên, đồng thời nộp thuế. Ngày 22/9/2021, ông N giao nhà, 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 nêu trên bị ông V làm đơn tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án. 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 đủ tiền cho ông N, nhưng sau đó giữ lại số tiền 1.700.000.000 đồng để khi nào hoàn tất thủ tục sang tên quyền sở hữu, quyền sử dụng đất thì ông sẽ thanh toán hết số tiền này.

- Bà Bùi Thị P1 (vợ của ông K) trình bày: Bà đồng ý với trình bày của ông K, số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng bà. 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 với ông K.

- Văn phòng công chứng A trình bày: Việc công chứng “Văn bản phân chia tài sản” lập vào ngày 07/11/2014 tại Văn phòng công chứng A do cụ Đinh C cùng với 3/7 người con chung là các ông, bà N, H, H1 cùng lập thể hiện ý chí của việc cụ C và bà H, bà H1 đồng ý từ chối nhận kỷ phần thừa kế của mình đối với phần di sản của cụ S để lại và tặng cho lại cho ông N. Văn phòng căn cứ giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đ và cam kết của các đương sự. Còn việc các đương sự giấu thông tin về 4 người con còn lại của cụ S thì Văn phòng công chứng không biết, đây là lỗi của các đương sự.

- Ủy ban nhân dân thành phố trình bày: Ngày 16/5/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C 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 cụ C, cụ S. Năm 2014, cụ S chết, cụ C, ông N, bà H, bà H1 lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế và nhượng toàn bộ kỷ phần của mình được hưởng thừa kế đối với di sản của cụ S để lại cho ông N, Văn bản phân chia tài sản thừa kế được Văn phòng công chứng A công chứng ngày 07/11/2014. Việc phân chia tài sản thừa kế đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ và Ủy ban nhân dân phường Đông H 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 cho Ủy ban nhân dân 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 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp ngày 06/6/2016 cho ông 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.

- Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ trình bày: Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29/7/2022 của Văn phòng Đ, phần diện tích 23,8m² thuộc các điểm (6,7,8) thuộc đường Dã t và diện tích 12,3m² các điểm (1,2,3) thuộc mương do Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ 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 27/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận 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 công chứng A 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 Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp ngày 06/6/2016.

Ông Đinh Tấn N có nghĩa vụ thanh toán kỳ 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 300.000.000 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 Phan R - Tháp C 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 công chứng T đối với thửa đất số 29 tờ bản đồ 35, phường Mỹ Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C 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 Mỹ Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C 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.

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 Đ 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 đăng ký đất đai Ninh Thuận 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.

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, 26/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận nhận được đơn kháng cáo của ông Đinh Tấn V, cụ Đinh C, ông Đinh Tấn H2, ông Đinh Tấn H3, bà Đinh Thị Khánh N1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản do cụ 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 công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp ngày 06/6/2016 mang tên Đinh Tấn N vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà P; nếu Tòa án tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông K ngày 28/5/2021 tại Văn phòng công chứng T vô hiệu, thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng khi giao dịch dân sự giữa ông và ông K vô hiệu.

Ngày 12/5/2023, ông Đinh Tấn V rút yêu cầu khởi kiện chia thừa kế di sản của cụ S.

Ngày 07/5/2023, ông N rút đơn kháng cáo (vì đã thống nhất được quan điểm phải thực hiện nghĩa vụ với ông K).

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 270/2023/DS-PT ngày 15/5/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- 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 công chứng A 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 Phan R - Tháp C 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 C5 đối với thửa đất số 29 tờ bản đồ 35, phường Mỹ Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C 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 cụ Đinh C cùng những người thừa kế của cụ 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 Mỹ Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp ngày 06/6/2016.

(Có trích lục bản đồ địa chính ngày 29/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận 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.

Cụ Đinh C và các đồng thừa kế của cụ 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 72.870.000 đồng.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, cụ Đinh C và các đồng thừa

kế của cụ 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.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 12/7/2023, 10/01/2024, ông Lê Vĩnh K, ông Đinh Tấn N có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/2024/KN-DS ngày 01/4/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 270/2023/DS-PT ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 270/2023/DS-PT ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ Đinh C và cụ Nguyễn Thị S có 7 người con là các ông, bà: Đinh Tấn N, Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1, Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3, Đinh Thị Khánh N1 và Đinh Tấn V. Ngày 16/5/2011, vợ chồng cụ C được Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BE 327614 diện tích 1.205m² đất trồng lúa, thuộc thửa số 488 tờ bản đồ số 04 tại phường Mỹ Đ, thành phố Phan R - Tháp C, tỉnh Ninh Thuận, nay đo đạc thực tế có diện tích 1.075,8m². Trên đất có căn nhà diện tích 335,7m². Căn nhà này cụ C và ông V cùng cho rằng do vợ chồng cụ C đưa tiền cho ông N (số tiền khoảng 3.000.000.000 đồng), để ông N quản lý trông coi và xây dựng, nhưng cụ C và ông V không có chứng cứ chứng minh. Ông N khẳng định nhà do vợ chồng ông N bỏ tiền ra xây dựng hết 3.390.000.000 đồng, nguồn tiền do ông N bán nhà riêng của ông N ở Khu 5, phường Đông H được 500.000.000 đồng và bán trại tôm giống được 2.500.000.000 đồng. Ông V cũng thừa nhận có việc ông N bán nhà và trại tôm giống, nhưng cho rằng ông N bán sau khi xây nhà. Cụ C thừa nhận ông N là người mua nguyên vật liệu và thuê người xây nhà. Bà H1 (cũng là người đại diện cho bà H) có lời khai xác định ông N là người bỏ tiền ra xây dựng. Do đó, đủ căn cứ xác định nhà và các công trình trên đất là của vợ chồng ông N xây dựng như Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[2] Năm 2014, cụ S chết không để lại di chúc. Ngày 07/10/2014, cụ C có “Đơn xin cam kết về tình trạng hộ tịch” thể hiện cụ C và cụ S có 3 người con là các ông, bà N, H, H1, ngoài ra không còn người con nào khác. Đồng thời cụ C cũng lập Tờ cam kết về khai nhận di sản thừa kế thể hiện vợ chồng cụ C có 3 con là các ông, bà N, H, H1. Các đơn này đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đông H, Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ (nơi cư trú của cụ C và nơi có tài sản tranh chấp). Cùng ngày 07/10/2014, cụ C và các ông, bà N, H, H1 lập “Tờ thỏa thuận” cho, nhường, phân chia di sản thừa kế có nội dung nhường phần được thừa hưởng di sản là nhà đất của cụ S cho ông N. Ngày 17/10/2014, bà Trần Thị V1 (Công chứng viên Văn phòng công chứng A) cùng với đại diện của Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ và Ủy ban nhân dân phường Đông H cùng niêm yết “Biên bản niêm yết” việc phân chia tài sản thừa kế bao gồm 4 người thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là cụ C, ông N, bà H, bà H1. Ngày 03/11/2014, Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ và Ủy ban nhân dân phường Đông H cùng xác nhận trong thời gian từ ngày 17/10/2014 đến ngày 03/11/2014 Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ, phường Đông H không nhận được đơn thư khiếu nại của công dân. Ngày 07/11/2014, cụ C cùng ông N, bà H, bà H1 đến Văn phòng công chứng A lập Văn bản phân chia di sản có nội dung cụ C và các bà H, H1 cho và nhường toàn bộ kỷ phần được hưởng thừa kế đối với di sản của cụ S là quyền sử dụng thửa đất số 488 cho ông N. Trên cơ sở đó, Văn phòng công chứng A công chứng “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” số 213/TK-VPCCAK ngày 07/11/2014, số công chứng 5711, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ vào các tài liệu nêu trên, Văn phòng công chứng A lập văn bản phân chia tài sản thừa kế là đúng quy định. Tuy nhiên, 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 H2, ông H3, bà N1, ông V là không đúng, nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” ngày 7/11/2014 được Văn phòng công chứng A chứng thực là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[3] Theo Tờ trình số 2700/TTr-VPĐK ngày 25/11/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan R - Tháp C thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phan R - Tháp C đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất số 488, tờ bản đồ số 04, phường Mỹ Đ, diện tích 1.205m² đất lúa trên cơ sở “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” ngày 07/11/2014. Do “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” ngày 07/11/2014 bị vô hiệu vì không đủ ý kiến các đồng thừa kế, đồng thời “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” cũng chưa thể hiện rõ ràng ý chí của cụ C đối với phần tài sản của cụ C, nên việc Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N cũng không đúng quy định pháp luật.

[4] Tuy nhiên, sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 311462 ngày 26/11/2014, ông N đã thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất trong một thời gian dài từ năm 2014 đến năm 2021 mà không ai tranh chấp. Năm 2016, ông N làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Phan R - Tháp C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 ngày 06/6/2016 đối với 467,2m² đất ở đô thị và 737,8m² đất trồng lúa. Từ năm 2015, ông N thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Ninh Thuận, sau đó đã tắt toán khoản vay và giải chấp. Năm 2020, ông N thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N - Chi nhánh Đông Hải - Ninh Thuận (sau đây viết tắt là Ngân hàng N) để vay 2.100.000.000 đồng. Tại Công văn số 923/NHNoNT-KTNB ngày 22/7/2022, Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Ninh Thuận xác nhận ông N có khoản vay như trên, đã tắt toán khoản vay vào ngày 26/5/2021 và tiến hành giải chấp cùng ngày 26/5/2021. Cụ C cũng thừa nhận sau khi ký công chứng “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” thì Cụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N giữ; từ khi công chứng “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” đến năm 2021 gia đình không ai tranh chấp; Cụ không thông báo cho các con của Cụ về việc ký “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” cho ông N quyền sử dụng đất vì các con của Cụ đều biết; Cụ biết ông N làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp vay vốn Ngân hàng; Cụ có biết việc bán nhà đất nhưng Cụ không biết bán cho ai và không nhận được tiền.

[5] Khi ông N không có khả năng trả nợ Ngân hàng N, ông N đã 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 C5 chứng thực. Ông K và ông N cùng có lời khai xác định ngày 26/5/2021 ông K trả cho ông N 2.400.000.000 đồng để trả Ngân hàng N. Lời trình bày này cũng phù hợp với xác nhận của Ngân hàng N tại Công văn số 923/NHNoNT-KTNB ngày 22/7/2022 nêu trên. Trước khi chuyển nhượng, ngày 27/5/2021, ông N có “Đơn xin xác nhận tình trạng đất” gửi Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ, Ủy ban nhân dân phường Mỹ Đ xác nhận đất không có tranh chấp. Ông V là nguyên đơn khai là khi ông N bán nhà cho ông K thì gia đình đã dọn đi khi ông K yêu cầu.

[6] Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với ông K dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N tuy chưa đúng quy định của pháp luật, nhưng 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 và thực tế nhà đất đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng N. Ông K trả tiền cho ông N để tắt toán khoản vay, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải chấp và làm thủ tục chuyển nhượng. Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân

sự vô hiệu, cụ thể là “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”. Như vậy, phải xác định ông K căn cứ vào việc ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2014, đã thực hiện quyền của chủ sử dụng đất để thế chấp tại hai Ngân hàng từ năm 2015 đến năm 2021, cụ C và các đương sự sống cùng địa phương đều biết và trực tiếp cụ C, bà H, bà H1 tham gia vào việc khai nhận thừa kế để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N; để từ đó ông K xác lập, thực hiện giao dịch, nên giao dịch chuyển nhượng giữa ông N với ông K không bị vô hiệu vì ông K là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông K yêu cầu cụ C, ông V và gia đình ông N dọn nhà đi thì mọi người đều thực hiện. Ông K đã đến sinh sống, xây dựng lại cổng, hàng rào trị giá 72.870.000 đồng.

[7] Do đó, cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với ông K. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với ông K là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với phần di sản của cụ S, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông N hoàn trả giá trị cho các ông, bà H3, H2, N1, V là có tình, có lý. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với ông K là không đúng pháp luật.

[8] Tuy nhiên, ngày 12/5/2023, ông V có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện chia thừa kế di sản của cụ S, nhưng chưa rõ ý kiến của toàn bộ các đương sự trong vụ án về việc này (Tòa án cấp sơ thẩm đã phân chia thừa kế), do đó cần hủy Bản án phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết phúc thẩm lại theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với ông K và buộc ông N phải thanh toán kỷ phần thừa kế bằng giá trị cho các ông, bà H3, H2, N1, V (nếu các đương sự có yêu cầu).

[9] Ngày 12/4/2024, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận có Công văn số 366/TB-CTHADS.NV thông báo kết quả đã thi hành án Bản án số 270/2023/DS-PT ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận đã ban hành các Quyết định thi hành án chủ động số 202/QĐ-CTHADS, số 203/QĐ-CTHADS, số 204/QĐ-CTHADS, số 205/QĐ-CTHADS, số 206/QĐ-CTHADS, số 207/QĐ-CTHADS cùng ngày 09/8/2023, Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 211/QĐ-CTHADS ngày 23/8/2023 với nội dung Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận đã thu và hoàn trả một phần án phí của các đương sự; thu số tiền 72.870.000 đồng (do cụ C và những người thừa kế của cụ S nộp); do ông K và bà

P1 không nhận số tiền trên nên Chấp hành viên đã gửi tiết kiệm số tiền này tại Ngân hàng TMCP C6 (V2), chi nhánh tỉnh Ninh Thuận ngày 29/8/2023 Thẻ tiết kiệm số: CA 30880207, số tiền gửi là 72.870.000 đồng, đứng tên người gửi: Đỗ Văn H5. Vì vậy, khi xét xử lại Tòa án cấp phúc thẩm cần xem xét, giải quyết hậu quả của việc thi hành án nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/2024/KN-DS ngày 01/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 270/2023/DS-PT ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*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*” giữa nguyên đơn là ông Đinh Tấn V với bị đơn là ông Đinh Tấn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- Vụ 9 - VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP chủ tọa, Vụ GDKT II TANDTC (2 bản), Hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Minh