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: 1002/2024/DS-PT Ngày: 28-11-2024 *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

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: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Vũ Thanh Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 624/2024/TLPT- DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 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 án ra xét xử số 3210/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Đinh Tấn V, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tấn T – Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: B P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* ông Đinh Tấn N, sinh năm 1970; địa chỉ: số C đường D, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

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

1. Ông Đinh C, sinh năm 1945; địa chỉ: Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

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; địa chỉ: Khu phố E, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

4. Ông Đinh Tấn H2, sinh năm 1977. địa chỉ: Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

5. Ông Đinh Tấn H3, sinh năm 1978. địa chỉ: Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

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; địa chỉ: Khu phố I, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

7. Ông Lê Vĩnh K, sinh năm 1971. địa chỉ: Khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K*:* ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1977; địa chỉ: 9 L, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Thùy P, sinh năm 1979 (vợ ông Đinh Tấn N); địa chỉ: số H T, phường H, Quận L, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

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 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1*:* ông Phan H4, sinh năm 1980; địa chỉ: Lô T Khu K, đường Đ, khu phố C, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

10. Văn phòng C3; địa chỉ: số A đường B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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 hợp pháp: ông Nguyễn Thành P2 – Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

12. Ủy ban nhân dân phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Đinh Tấn V; bị đơn ông Đinh Tấn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 1205,0m^2 thửa số 488, tờ bản đố 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 360,0m^2 (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 1205,0m^2 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 C3, cha ông (Đ) anh (Đinh Tấn N); các chị (Đinh Thị H, Đinh Thị Khánh H1) đã được Văn phòng C3 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 1205,0m^2 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 C4 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 1205,0m^2 đã có căn nhà diện tích 360m^2. 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 C3 tính 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 1.205m^2 (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 Tấn N *trình bày:*

Quyền sử dụng đất thửa số 488, tờ bản đố 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 1.205m^2 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 đổ 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 360m^2, 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 C3 công chứng ngày 07/11/2014, 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 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 467,2m^2. 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 cùng 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 C3 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 C3 – Chi nhánh P3 - 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 C3 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 467,2m^2 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 chyển 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 1205,0m^2 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 100m^2 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 1205,0m^2 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 thế 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 Hải 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 C5. Sau đó, ngày 02/06/2021, ông đến Văn phòng C3 - Chi nhánh thành phố P3 - T nộp hồ sơ và làm thủ tục sang tên, đồng thời nộp thuế. Ngày 22/09/2021, 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 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 C3 *trình bày:*

Việc công chứng "Văn bản phân chia tài sản" lập vào ngày 07/11/2014 tại Văn phòng C3 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 1.205m^2 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 C4 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 C3, phần diện tích 23,8m^2 thuộc các điểm (6,7,8) thuộc đường D và diện tích 12,3m^2 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 đó Văn phòng C3 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 1.075,8m^2 (có 467,2m^2 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 C5 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 335,7m^2 cùng công trình phụ, chậu cảnh, các cây trồng gắn liền và quyền sử dụng diện tích 1.075,8m^2 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 23,8m^2 được giới hạn bởi các điểm (6,7,8) và 13,2m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29/7/2022 của Văn phòng C3 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 C3 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 C3, 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, số 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 C5 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 Bản án dân sự phúc thẩm số 270/2023/HC-PT ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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 và không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà 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".

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 C3 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 C5 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 335,7m^2 cùng công trình phụ, chậu cảnh, các cây trồng gắn liền và quyền sử dụng diện tích 1.075,8m^2 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 C3 *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 cổng, 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 lược 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.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 32/2024/QĐ-GĐT ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 270/2023/DS-PT ngày 15 tháng 5 năm 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 để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người kháng cáo không rút yêu cầu chia thừa kế của bà S với các lý do sau:

Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 488, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.205m^2 (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 nên 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. Việc này đã được Tòa án các cấp xác định nên việc ông Đinh Tấn N chuyển nhượng nhà và đất cho ông Lê Vĩnh K là vô hiệu; Ông K biết nhà đang tranh chấp, chưa coi nhà nhưng vẫn nhận chuyển

nhượng và ông K không được giao nhà hợp pháp, mà phải nhờ công an vào cắt khóa để nhận nhà. Giấy giao tiền có nội dung giao tiền đặt cọc chứ không phải chuyển tiền mua bán nhà; căn cứ vào thỏa thuận giữa ông K và ông N thì điều kiện mua bán nhà chưa xảy ra vì nhà vẫn đang tranh chấp vì chưa biết ông N thắng kiện hay thua kiện nên cấp giám đốc thẩm nhận định ông K là người thứ ba ngay tình là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra, hợp đồng mua bán không thể hiện đúng giá trị mua bán, có dấu hiệu trốn thuế nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N và ông K là vô hiệu. Ngày 02/6/2021, ông K đi đăng ký thay đổi tên chủ sở hữu nhà không được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ Luật dân sự thì: khi người thứ ba chưa đăng ký thì giao dịch đó vô hiệu. Thời điểm xây nhà năm 2011, 2012 nên khi cấp Giấy chứng nhận chỉ dựa vào tờ khai di sản để cấp là không đúng; cũng như việc ông N trình bày vay tiền trả nợ cho mẹ là không đúng sự thật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên như nội dung bản án dân sự phúc thẩm số 270/2023/DS-PT đã tuyên xử và chia thừa kế của bà S1.

Bị đơn ông Đinh Tấn N rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vĩnh K là ông Nguyễn Đức L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P1 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 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. Tuy nhiên, ông K nhận chuyển nhượng ngay tình, đã thanh toán được hơn 2/3 giá trị chuyển nhượng và đã thực hiện giao nhận nhà. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông N. Đối với việc rút kháng cáo của bị đơn ông Đinh Tấn N là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Đinh Tấn N; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Tấn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh C, ông Đinh Tấn H3, ông Đinh Tấn H2, bà Đinh Thị Khánh N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Đinh Thị Khánh H1, bà Nguyễn Thị Thùy P, Văn phòng C3, Ủy ban nhân dân thành phố P – T và Ủy

ban nhân dân phường M vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là có căn cứ theo quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Tấn V và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Đinh C, ông Đinh Tấn H2, ông Đinh Tấn H3, bà Đinh Thị Khánh N1

[2.1] 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 P – T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BE 327614, diện tích 1.205m^2 đất trồng lúa, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 04 tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận; nay đo đạc thực tế có diện tích 1.075,8m^2. Trên đất có căn nhà diện tích 335,7m^2.

[2.2] 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 E, phường Đ 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, có 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 nhận định là có căn cứ.

[2.3] 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; các đơn này đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đ, Ủy ban nhân dân phường M (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, Hồng 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 C3) cùng với đại diện của Ủy ban nhân dân phường M và Ủy ban nhân dân phường Đ 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 M và Ủy ban nhân dân phường Đ cùng xác nhận trong thời gian từ ngày 17/10/2014 đến ngày 03/11/2014, Ủy ban nhân dân phường M, phường Đ 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 C3 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 C3 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 C3 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 tuyên vô hiệu "Văn bản phân chia tài sản thừa kế" ngày 7/11/2014 được Văn phòng C3 chứng thực là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[2.4] Theo Tờ trình số 2700/TTr-VPĐK ngày 25/11/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P - T thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P - T đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố P – T cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất số 488, tờ bản đồ số 04, phường M, diện tích 1.205m2 đất lúa trên cơ sở "Văn bản phân chia tài sản thừa kế" ngày 07/11/2014.

[2.5] 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 P – T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N cũng không đúng quy định pháp luật.

[2.6] Tuy nhiên, sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố P – T 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 P – T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 887757 ngày 06//6/2016 đối với 467,2m^2 đất ở đô thị và 737,8m^2 đất trồng lúa. Từ năm 2015, ông N thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C6 – Chi nhánh tỉnh N, sau đó đã tất toán khoản vay và giải chấp. Năm 2020, ông N thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh Đ1 - Ninh Thuận (sau đây viết tắt là Ngân hàng N2) để vay 2.100.000.000 đồng. Tại Công văn số 923/NHNoNT-KTNB ngày 22/7/2022, Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh N xác nhận ông N có khoản vay như trên, đã tất 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 C1 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 C1 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.

[2.7] Khi ông N không có khả năng trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp, 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 cũng có lời khai xác định ngày 26/5/2021, ông K trả cho ông N 2.400.000.000 đồng để trả Ngân hàng Nông nghiệp. Lời trình bày này cũng phù hợp với xác nhận của Ngân hàng N2 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 M, Ủy ban nhân dân phường M xác nhận đất không có tranh chấp. Ông V khai khi ông N bán nhà cho ông K thì gia đình đã dọn đi khi ông K yêu cầu.

[2.8] 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 N2. ông K trả tiền cho ông N để tất 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 *"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.

Do đó, cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với ông K như Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông K và ông N đều thừa nhận ông K mới giao số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là 4.200.000.000 đồng nên còn phải giao tiếp cho ông N số tiền còn lại 1.700.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

[2.9] Do đó, đối với kháng cáo của ông Đinh C, ông Đinh Tấn V, ông Đinh Tấn H2, ông Đinh Tấn H3, bà Đinh Thị Khánh N1 yêu cầu 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 là không cần thiết như cấp sơ thẩm đã nhận định là phù hợp.

[2.10] Đối với kháng cáo yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà S, Hội đồng xét xử nhận thấy: cấp sơ thẩm đã xác định đúng giá trị di sản và hàng thừa kế để phân chia là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Đinh C đã ký cho toàn bộ tài sản và giá trị di sản thừa kế của mình cho ông N nên nay yêu cầu được nhận lại phần thừa kế của bà S là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu được nhận kỷ phần thừa kế bằng hiện vật của những người kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: như đã nhận định ở trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất giữa ông Đinh Tấn N với ông Lê Vĩnh K, bà Bùi Thị P1 được công nhận nên phát sinh hiệu lực; ông N thừa nhận đã giao nhà cho ông K và hiện nay ông K là người đang quản lý nhà nên không thể chia thừa kế cho người thừa kế bằng quyền sử dụng đất; ông N đã bán toàn bộ di sản cho ông K nên ông N phải có trách nhiệm hoàn tiền cho người thừa kế bằng tiền tương ứng với giá trị của mỗi phần thừa kế. Cụ thể, ông N phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông H2, ông H3, ông V, bà N1 theo giá trị đã định giá là 215.136.000đ nhưng ông N tự nguyện trả số tiền 300.000.000đ là cao hơn giá trị định giá, có lợi cho các đương sự nên cần được ghi nhận; và ông H3, ông H2, ông V, bà N1 tự nguyện giao lại kỷ phần thừa kế cho ông C nên giao toàn bộ số tiền 300.000.000đ được nhận cho ông Đinh C như Bản án sơ thẩm đã nhận định là có cơ sở.

[2.11] Tại phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác để chứng minh yêu cầu kháng cáo là có cơ sở nên không được chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị, cụ thể:

- Về chi phí thẩm định, định giá và trích đo bản đồ địa chính: ông Đinh Tấn V tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Đinh Chi .

+ Ông Đinh Tấn N phải chịu 30.418.240 đồng;

+ Hoàn trả cho ông Đinh Tấn V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0025953 ngày 20/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận. Quyết định thi hành án chủ động số 203/QĐ-CTHADS ngày 09/8/2023 đã hoàn trả cho ông Đinh Tấn V số tiền 4.050.000 đồng theo phiếu chi số PC-2023/166 ngày 15/8/2023, trong đó có 3.750.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0025953 ngày 20/8/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận. Như vậy, án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Đinh Tấn V đã thi hành xong.

+ Hoàn trả cho ông Lê Vĩnh K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 000475 ngày 22/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận. Quyết định thi hành án chủ động số 202/QĐ-CTHADS ngày 09/8/2023 đã trích chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm của ông Lê Vĩnh K nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000475 ngày 22/02/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận sang thu án phí dân sự sơ thẩm và được làm thủ tục nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định nên ông

K có quyền liên hệ Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận để nhận lại số tiền này.

[2.12] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên các ông, bà Đinh Tấn V, Đinh C, Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3, Đinh Thị Khánh N1 phải chịu 300.000 đồng. Riêng ông Đinh C được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

+ Quyết định thi hành án chủ động số 203/QĐ-CTHADS ngày 09/8/2023 đã hoàn trả cho ông Đinh Tấn V số tiền 4.050.000 đồng theo phiếu chi số PC-2023/166 ngày 15/8/2023, trong đó có 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000564 ngày 12/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

+ Quyết định thi hành án chủ động số 204/QĐ-CTHADS ngày 09/8/2023 đã hoàn trả cho ông Đinh Tấn H2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000566 ngày 12/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận theo phiếu chi số PC-2023/178 ngày 29/8/2023.

+ Quyết định thi hành án chủ động số 205/QĐ-CTHADS ngày 09/8/2023 đã hoàn trả cho ông Đinh Tấn H3 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000567 ngày 12/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận theo phiếu chi số PC-2023/167 ngày 15/8/2023.

+ Quyết định thi hành án chủ động số 206/QĐ-CTHADS ngày 09/8/2023 đã hoàn trả cho bà Đinh Thị Khánh N1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000583 ngày 14/11/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận theo phiếu chi số PC-2023/169 ngày 15/8/2023.

+ Quyết định thi hành án chủ động số 207/QĐ-CTHADS ngày 09/8/2023 đã hoàn trả cho ông Đinh C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000565 ngày 12/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận theo phiếu chi số PC-2023/168 ngày 15/8/2023.

Như vậy, các ông, bà Đinh Tấn V, Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3, Đinh Thị Khánh N1 phải nộp lại mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Đinh Tấn N rút kháng cáo tại phiên tòa nên phải chịu 300.000 đồng. Quyết định thi hành án chủ động số 202/QĐ-CTHADS ngày 09/8/2023 đã trích chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo của ông Đinh Tấn N nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000590 ngày 18/11/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận sang thu án phí dân sự phúc thẩm và được làm thủ tục nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định. Như vậy, ông Đinh Tấn N đã thi hành xong.

[2.13] Theo Thông báo số 366/TB-CTHADS.NV ngày 12/4/2024 của Cục Thi Hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận thì: để thi hành 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, ông Đinh C và các thừa kế của bà S đã nộp số tiền 72.870.000đ để trả tiền giá trị cổng và hàng rào cho ông K theo Quyết định của bản án phúc thẩm

nhưng do ông K không nhận nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận đã gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP C6 (V2) chi nhánh tỉnh N ngày 29/8/2023 (người gửi ông Đỗ Văn H6). Tuy nhiên, 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 đã bị Tòa án dân dân tối cao hủy theo Quyết định Giám đốc thẩm số 32/2024/QĐ-GĐT ngày 24 tháng 6 năm 2024 để xét xử phúc thẩm lại vụ án. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Đinh C và các thừa kế của bà S có quyền liên hệ với C2 Thi hành án dân sư tỉnh Ninh Thuận để nhận lại số tiền 72.870.000đ và tiền lãi phát sinh do Cục Thi hành án gửi tiết kiệm tại thẻ tiết kiệm số CA 30880207, đứng tên Đỗ Văn H6 như đã nêu trên.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối yêu cầu với kháng cáo của bị đơn ông Đinh Tấn N.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Tấn V, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh C, ông Đinh Tấn H2, ông Đinh Tấn H3, bà Đinh Thị Khánh N1; giữ nguyên 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.

Căn cứ:

- Điều 123, Điều 129, Điều 133, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 623 , Điều 649, Điều 650, Điều 660 của Bộ luật dân sự 2015 ;

- Điều 12, khoản 3 Điều 105, Điều 106, Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013;

Tuyên xử :

2.1 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"*.

2.1.1 Vô hiệu văn bản công chứng. Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế số 213/TK-VPCCAK đó Văn phòng C3 công chứng ngày 07/11/2014.

2.1.2 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 1.075,8m^2 (có 467,2m^2 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).

2.1.3 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.

2.2 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"*.

2.2.1 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 C5 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 335,7m^2 cùng công trình phụ, chậu cảnh, các cây trồng gắn liền và quyền sử dụng diện tích 1.075,8m^2 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).

2.2.2 Tạm giao cho ông Lê Vĩnh K sử dụng phần diện tích 23,8m^2 được giới hạn bởi các điểm (6,7,8) và 13,2m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29/7/2022 của Văn phòng C3 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 C3 *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.

2.1 Về chi phí thẩm định, định giá và trích đo bản đồ địa chính: ông Đinh Tấn V tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

2.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Đinh Chi .

- Ông Đinh Tấn N phải chịu 30.418.240 đồng.

- Ông Lê Vĩnh K không phải chịu án phí; được quyền liên hệ với Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận để nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đinh C được miễn.

- Các ông, bà Đinh Tấn V, Đinh Tấn H2, Đinh Tấn H3, Đinh Thị Khánh N1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hòa **Trần Văn Đạt** **Nguyễn Thị Cúc**