

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **128/2020/DS-PT**

Ngày: 22 - 6 - 2020

V/v: “Hủy tờ khai di sản thừa kế, hủy HĐ tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hủy HĐ mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy quyết định hành chính cá biệt và hủy đăng ký biến động”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Tào

Ông Đặng Kim Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Bà Bùi Thị D
- Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 6 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2020/TLPT-DS ngày 04/02/2020, về việc “*Hủy tờ khai di sản thừa kế, hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hủy hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy quyết định hành chính cá biệt và hủy đăng ký biến động*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1033/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1943; Địa chỉ: Tổ 10B T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Trần Đăng H, sinh năm: 1969; Địa chỉ: phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Tuyết V, sinh năm: 1988; Địa chỉ thường trú: tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Trần Thị T - sinh năm: 1921. Vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Đ (chị) - sinh năm: 1928. Vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Kim D - sinh năm: 1973. Vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Kim N - sinh năm: 1976. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 10B T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng.

5. Ông Trần Đăng P, sinh năm: 1970; Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Tổ 10B T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

6. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận S - thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

8. UBND phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

9. Văn phòng Công chứng B; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

10. Văn phòng công chứng N; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Đăng Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Bà Bùi Thị E, sinh năm 1972; Địa chỉ: phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

13. Cháu Phan H Q, sinh năm 1999 và Phan H A, sinh năm 2005. Đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Kim N; Địa chỉ: Tổ 10B T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

14. Cháu Nguyễn Hữu P, sinh năm 2002 và Nguyễn Hữu P, sinh năm 2011. Đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Kim D. Địa chỉ: Tổ 10B T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

15. Bà T, sinh năm 1970; Địa chỉ: USA. Vắng mặt.

16. Bà H, sinh năm 1969; Địa chỉ: USA. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn B, sinh năm 1959; Địa chỉ: Đà Nẵng. Có mặt.

17. Ông Vinh N V, sinh năm 1979; Địa chỉ: USA. Vắng mặt.
18. Ông Quang N V, sinh năm 1981 ; Địa chỉ: USA. Vắng mặt.
19. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1955; Địa chỉ: tổ 10, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
20. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1960; Địa chỉ: phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
21. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1965; Địa chỉ: phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
22. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: phường T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
23. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1970; Địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
24. Ông Ngô Xuân D, sinh năm 1975 ; Địa chỉ: phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
25. Bà Đinh Thị Thu S, sinh năm 1976, cháu Ngô Thị Thu T, sinh năm 2005 và cháu Ngô Xuân T, sinh năm 2007; Cùng địa chỉ: phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
26. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ 12B, T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
27. Bà Đặng Thị DD, sinh năm 1965; Địa chỉ: phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
28. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1967; Địa chỉ: T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
29. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1969; Địa chỉ: phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.
30. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ 12B, T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo trong đơn khởi kiện ngày 28/3/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/5/2018, quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:*

Cha mẹ chồng tôi tên là Trần Văn G (1899-1952) và bà Trương Thị Q (1897-1980) sinh được 06 người con:

1. Trần Thị T, sinh năm 1921

2. Trần Thị Đ, sinh năm 1928
3. Trần Thị Đ, sinh năm 1928
4. Trần Thị C, sinh năm 1934
5. Trần Văn C, sinh năm 1944
6. Trần Thị Đ, sinh năm 1946

Ngoài những người con trên, cha mẹ chồng tôi không có người chung hay con nuôi nào khác.

Lúc sinh thời, ông bà có tạo lập được một ngôi nhà nằm trên diện tích 214,5m² tại tổ 11 (nay là tổ 12B) T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng, ông, bà qua đời không để lại di chúc.

Năm 2001, chồng tôi - ông Trần Văn C kê khai di sản thừa kế, những người thừa kế gồm: Bà T, bà Đ chị, bà Đ em, bà C cũng cam kết thỏa thuận, nhượng quyền xin xác nhận thừa kế bất động sản nêu trên cho chồng tôi.

Tuy nhiên, trong các biên bản thỏa thuận trên, không có tên của bà Trần Thị Đ nhưng chồng tôi vẫn được UBND thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23; địa chỉ: Tổ 11 (nay là tổ 12B) T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng vào ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C.

Việc cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Văn C là không đúng theo quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Đ.

Vào năm 2008, tôi và chồng tôi là ông Trần Văn C (sinh năm 1944, chết năm 2017) có cho con trai tôi là Trần Đăng H mượn giấy tờ nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng tôi do ông Trần Văn C đứng tên quyền sở hữu ngôi nhà và đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, địa chỉ; tổ 12B T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Lý do ông H mượn là để vay vốn ngân hàng mua xe làm ăn nuôi vợ con, nhưng thật ra ông H không có mua xe mà lại để tiêu xài cá nhân. Thấy vậy vợ chồng tôi có đòi ông H phải trả lại sổ hồng sở hữu nhưng ông H hứa hẹn nhiều lần và kéo dài đến nay là 10 năm nhưng vẫn không trả. Đến năm 2017, chồng tôi đau bệnh mà chết. Sau ngày chồng tôi chết, tôi và 03 đứa con có ngôi lại nói chuyện yêu cầu ông H trả quyền sở hữu ngôi nhà lại cho tôi, để tôi có chỗ thờ cúng cha mẹ, ông bà. Nhưng ông H vẫn hứa hẹn, đến nay ông H đã âm thầm chiếm đoạt bán ngôi nhà của vợ chồng tôi.

Vì vậy tôi đề nghị Tòa án buộc ông H trả lại nhà và đất, Hủy quyết định

hành chính cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 72614 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C, được tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng số 949 do Phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 29/12/2008 cho ông Trần Đăng H, được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận S ngày 10/01/2009.

** Bị đơn ông Trần Đăng H trình bày:*

Gia đình tôi trước đây ở tổ 12B T, M, S. Cha tôi là Trần Văn C (chết năm 2017); Mẹ tôi là Nguyễn Thị Kim L (SN: 1943; HKTT; Tổ 12B T, M); gia đình tôi có 04 anh chị em ruột.

Tuy nhiên từ trước tới nay, các anh em khi đã lớn đều ra ở riêng, chỉ còn lại mình tôi sinh sống với cha mẹ (ông C, bà L), toàn bộ cuộc sống của cha mẹ đều do tôi lao động phụng dưỡng. Căn nhà và đất ở mà mẹ tôi khiếu kiện có nguồn gốc như sau: Căn nhà và đất ở đó là do ông nội, bà nội tôi để lại thừa kế cho cha tôi theo giấy chứng nhận số 726/4 ngày 07/1/2004 nhưng không có tên mẹ tôi là bà Trần Thị Kim L đứng trong giấy chứng nhận.

Năm 2008, cha tôi là Trần Văn C, mẹ tôi là Nguyễn Thị Kim L đã đồng ý cho tôi thừa kế nhà và đất ở đó (Hiện tại là tổ 12B Tân Thái, M, S).

Ngày 29/12/2008 cha mẹ tôi cùng tôi đã đến phòng công chứng B tại số 32 Hoàng Văn Thụ - Đà Nẵng công chứng hợp đồng tặng, cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chuyển từ tên cha tôi sang tên tôi. Việc tặng, cho thừa kế này có sự chứng kiến của công chứng viên là bà Nguyễn Vũ Minh Nguyệt; văn bản công chứng số 949, quyền số /TP/CC-SCC/HĐGH.

Trên cơ sở này, tôi đã làm thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất từ cha tôi là Trần Văn C sang tên của tôi là Trần Đăng H vào ngày 10/01/2009 (có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất kèm theo).

Sau khi cha tôi mất năm 2017, mẹ tôi vẫn sinh sống với vợ chồng tôi tại tổ 12B T, M, tôi là người phụng dưỡng cho mẹ tôi từ trước đến nay.

Tháng 1/2017, do ngôi nhà do mẹ tôi cho tôi đã xuống cấp nên tôi đã bán nó và mua lại 01 ngôi nhà ở phường T, S.

Từ trước đến nay tôi là người lao động nuôi nấng cha mẹ già yếu, bệnh tật, anh và các em tôi đều không sống với cha mẹ, họ có gia đình và ở xa. Tuy nhiên, sau khi tôi bán nhà, các anh em đã về, lôi kéo, xúi giục mẹ tôi khiếu kiện đòi lại nhà để chia phần cho các anh em. Trong khi đó mẹ tôi đã già yếu, tuổi

cao (năm nay 75 tuổi) và bị các anh em xúi giục nên đã kí vào đơn khiếu kiện đòi lại nhà mà trước đó cha mẹ tôi đã đồng ý cho tôi vì tôi có công nuôi dưỡng, chăm sóc cho cha mẹ từ xưa đến giờ.

Trên đây là toàn bộ sự thật về đơn khởi kiện đòi lại nhà của mẹ tôi. Kính xin quý tòa công tâm xem xét.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Cao Tuyết V trình bày:*

Ông Trần Đăng H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và yêu cầu khởi kiện độc lập của bà H. Vì ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp đúng theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng (mua bán) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng Đ và ông Trần Đăng H vô hiệu của bà H: Ông H có ý kiến không đồng ý với yêu cầu của bà H, việc chuyển nhượng giữa ông H và ông Đ diễn ra công khai, đúng pháp luật không thể bị tuyên bố vô hiệu, pháp luật bảo vệ người thứ ba ngay tình. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Trong đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 20/6/2018 và tại phiên tòa bà H trình bày:*

Lúc sinh thời, ông bà ngoại tôi (ông Trần Văn G và bà Trương Thị Q) có tạo lập được một ngôi nhà nằm trên diện tích 214,50m² tại tổ 10 (nay là tổ 12B) T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng, ông bà tôi qua đời không để lại di chúc. Năm 2001, cậu tôi là ông Trần Văn C kê khai di sản thừa kế, những người thừa kế gồm: Các dì: Bà T, bà Đ (Chị), bà Đ (E), bà C cùng cam kết thỏa thuận, nhượng quyền xin xác nhận thừa kế lại cho cậu tôi là ông Trần Văn C. Tuy nhiên, trong các biên bản thỏa thuận nói trên lại không có tên của mẹ tôi là bà Trần Thị Đ nhưng cậu tôi là ông Trần Văn C vẫn được UBND thành phố Đà Nẵng cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, địa chỉ tại tổ 11 (nay là tổ 12B) T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng vào ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C.

Vì mẹ tôi là bà Trần Thị Đ cũng là con của ông Trần Văn G và bà Trương Thị Q mà lại không có quyền trong thừa kế di sản làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của mẹ tôi là bà Trần Thị Đ.

Ngày 28/3/2018, bà Nguyễn Thị Kim L đã có đơn yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà và đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, địa chỉ tại tổ 11 (nay là tổ 12B) T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng đối với ông Trần Đăng H.

Nay tôi có những yêu cầu như sau:

- Hủy tờ khai di sản thừa kế và bản cam kết lập ngày 22/8/2001 vì không có tên của bà Trần Thị Đ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 72614 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất theo Hợp đồng số 949 do Phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 29/12/2008 giữa ông Trần Văn C - bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trần Đăng H. Đồng thời tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Đăng H đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận S xác nhận ngày 10/01/2009.

- Hủy hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 6053 lập ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng N, giữa ông Trần Đăng H - bà Bùi Thị E với ông Nguyễn Đăng Đ đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ lô 11, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng, đồng thời tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Hủy việc đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 15/5/2018.

- Không yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết hậu quả của các hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu nói trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thanh Ngọc Vo tại biên bản lấy lời khai ngày 07/03/2019, biên bản hòa giải ngày 04/4/2019 trình bày:*

Tôi và bà Trần Thị Đ kết hôn vào năm 1963 và có 07 người con, đã mất (chết) 03 người: V N Tuấn A, V Thị Thu P, V Thị Thu S, lúc chết chưa có vợ, có chồng. Hiện còn sống gồm H (H), V Thị Thu T, V N V, V N Q. Tôi là chồng và là người thừa kế của bà Trần Thị Đ. Tuy nhiên vì ở xa, điều kiện đi lại khó khăn, nên tôi xin được vắng mặt các phiên họp và phiên tòa xét xử của Tòa án. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và bà H (con ruột tôi). Tôi chỉ có nguyện vọng là giữ lại nhà và đất tại địa chỉ tổ 10B T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng để làm nơi thờ cúng ông bà, tổ tiên. Vợ chồng tôi định cư tại Mỹ từ năm 1980 đến nay. Tại thời điểm xác nhận

tờ khai di sản thừa kế ngày 22/8/2001, bà Trần Thị Đ đang ở Mỹ nên không ký vào tờ khai di sản thừa kế. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bản thân tôi và các con tôi không có yêu cầu chia thừa kế.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vinh Ngoc Vo, bà Trang Vo Nguyên, ông Quang Ngoc Vo trình bày (theo bản dịch):*

Chúng tôi là con của bà Tran Thi De (De Thi Vo), những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án giữa nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Kim L và bị đơn - Ông Trần Đăng H. Trong thông báo, tôi là người thuộc hàng thừa kế của bà. Tran Thi D (D), vì vậy cả ba chúng tôi phải tham gia tố tụng. Tuy nhiên, chúng tôi ở xa xôi, điều kiện đi lại thì khó khăn, vì vậy chúng tôi quyết định nộp bản tường trình này. Chúng tôi yêu cầu Tòa án cho chúng tôi xin được vắng mặt về các phiên hòa giải và phiên xét xử của Tòa án. Sau khi Tòa án đưa ra phán quyết, chúng tôi yêu cầu Tòa án gửi đến địa chỉ của ông Tran Dang P, TP. Hồ Chí Minh.

Chúng tôi cam kết rằng chúng tôi sẽ không phản nản về bất kỳ lý do nào liên quan đến việc giải quyết vụ án này.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T, bà Trần Thị Đ (chị) trình bày:*

Cha mẹ chúng tôi tên là Trần Văn G (1899-1952) và bà Trương Thị Q (1897-1980) sinh được 06 người con:

Trần Thị T, sinh năm 1921

Trần Thị Đ, sinh năm 1928

Trần Thị Đ, sinh năm 1928

Trần Thị C, sinh năm 1934

Trần Văn C, sinh năm 1944

Trần Thị Đ, sinh năm 1946

Ngoài những người con trên, cha mẹ chúng tôi không có người con chung hay con nuôi nào khác.

Lúc sinh thời, ông bà có tạo lập được một ngôi nhà nằm trên diện tích 214,5m² tại tổ 11 (nay là tổ 12B) T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ông, bà qua đời không để lại di chúc.

Năm 2001, em trai chúng tôi là ông Trần Văn C kê khai di sản thừa kế. Trong những người ký các biên bản cam kết thỏa thuận, nhượng quyền xin xác nhận thừa kế bất động sản nêu trên cho em chúng tôi không có tên của bà Trần Thị Đ vì lúc đó bà Đ đang sống ở nước ngoài.

Ngày 07/01/2004 em trai chúng tôi là ông Trần Văn C được UBND thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23; địa chỉ: Tổ 11 (nay là tổ 12B) T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Trong hàng thừa kế của cha mẹ có bà Trần Thị Đ, Trần Thị Đ (em) và bà Trần Thị C qua đời, nay tôi cung cấp hàng thừa kế của bà Đ, bà Đ (em) và bà C như sau:

Bà Trần Thị Đ, chết năm 2005, có chồng và các con gồm: ông Thanh N V, sinh năm 1936 (chồng) và các con: bà T, sinh năm 1970, bà H, sinh năm 1969, ông Vinh N V, sinh năm 1979, ông Quang N V, sinh năm 1981.

Bà Trần Thị Đ (em) chết năm 2007, có các con là: ông Ngô Văn C, sinh năm 1955, ông Ngô Văn C (sinh năm 1960), ông Ngô Văn Hậu (sinh năm 1965), bà Ngô Thị H, ông Ngô Văn T, ông Ngô Xuân D .

Bà Trần Thị C (chết năm 2016) có các con là: Đặng Thị H, sinh năm 1963, bà Đặng Thị DD, sinh năm 1965, Đặng Thị L, sinh năm 1967, Đặng Thị N, sinh năm 1969, bà Đặng Thị Thúy, sinh năm 1972.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2019, bà Trần Thị Đ (chị) trình bày:*

Nay tôi được biết ông Trần Văn C đã tặng cho nhà đất trên cho anh Trần Đăng H và anh Hoàng đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Đăng Đ. Bản thân tôi thấy việc làm của ông C, anh Hoàng và ông Đ là không đúng. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và bà Lily Ha Thi Le (con ruột bà Trần Thị Đ). Tôi có nguyện vọng giữ lại nhà để làm nơi thờ cúng ông bà, tổ tiên. Do tuổi cao, đi lại khó khăn đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng P, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Kim N thống nhất trình bày:*

Ông bà nội chúng tôi tên là Trần Văn G (1899-1952) và bà Trương Thị Q (1897-1980) sinh được 06 người con:

Trần Thị T, sinh năm 1921

Trần Thị Đ, sinh năm 1928

Trần Thị Đ, sinh năm 1928

Trần Thị C, sinh năm 1934

Trần Văn C, sinh năm 1944

Trần Thị Đ, sinh năm 1946

Ngoài những người con trên, ông bà nội chúng tôi không có người con chung hay con nuôi nào khác.

Lúc sinh thời, ông bà có tạo lập được một ngôi nhà nằm trên diện tích 214,5m² tại tổ 11 (nay là tổ 12B) T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng, ông, bà qua đời không để lại di chúc.

Năm 2001, ba chúng tôi là Trần Văn C kê khai di sản thừa kế, trong những người ký các biên bản cam kết thỏa thuận, nhượng quyền thừa kế bất động sản nêu trên không có tên của bà Trần Thị Đ lúc đó bà Đ đang sinh sống ở nước ngoài. Chúng tôi thống nhất theo yêu cầu của chị H.

Ông Ngô Xuân D (chết ngày 25/6/2018) có vợ và các con gồm: Bà Đinh Thị Thu S, sinh năm 1976, cháu Ngô Thị Thu T, sinh năm 2005 và cháu Ngô Xuân T, sinh năm 2007. Đề nghị Tòa án bổ sung vợ con ông D vào người tham gia tố tụng.

** Tại Công văn số: 6453/UBND-STNMT ngày 24/9/2019 UBND thành phố Đà Nẵng trình bày:*

Trên cơ sở Đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của ông Trần Văn C được UBND phường M, quận S xác nhận ngày 07/12/2002, Tờ khai di sản thừa kế nhà, đất ngày 22/8/2001 của cha, mẹ là Trần Văn G và Trương Thị Q để lại, Giấy cam kết, thỏa thuận nhượng quyền, xin xác nhận thừa kế bất động sản cho ông Trần Văn C, được UBND phường M xác nhận ngày 22/8/2001. Thông báo số 846/ĐCND ngày 30/8/2001 của Sở Địa chính - Nhà đất về lập thủ tục hợp thức hóa việc chuyển dịch bất động sản, Biên bản kết thúc niêm yết Thông báo số 846/ĐCND ngày 30/8/2001 tại UBND phường M và Giấy chứng nhận quyền thừa kế bất động sản số 935/ĐCND ngày 18/3/2003 của Sở Địa chính - Nhà đất thì UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3403051850 ngày 07/01/2004 đối với nhà, đất tại tổ 11 (cũ), phường M, quận S (thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, diện tích đất 214,5m², diện tích nhà 129,3m²) cho ông Trần Văn C.

Năm 2009, ông C đã tặng cho nhà, đất trên cho ông Trần Đăng H theo Hợp đồng tặng cho số 949 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 29/12/2008, đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận S đăng ký biến động ngày 10/01/2009.

Sau đó, ông H tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất này cho ông Nguyễn Đăng Đ theo Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ở số 6053 do Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 07/5/2018, được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S đăng ký biến động ngày 15/5/2018.

Tại thời điểm niêm yết công khai thừa kế, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông C tại UBND phường M, quận S thì không có kiến nghị, khiếu nại đối với nhà, đất nêu trên. Việc UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận cho ông C là đúng quy định, trình tự thủ tục. Do đó, đề nghị TAND thành phố giữ nguyên Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Trần Văn C và các kết quả chính lý biến động sang tên cho ông Trần Đăng H và ông Nguyễn Đăng Đ.

** Văn phòng Công chứng B trình bày:*

Qua xem xét hợp đồng mà Văn phòng Công chứng B đã thực hiện thì thấy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số Công chứng 949 ngày 29/12/2008 giữa bên tặng cho là vợ chồng ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Kim L và bên nhận tặng cho là ông Trần Đăng H đối với tài sản là: Thửa 4, tờ bản đồ 23, địa chỉ: tổ 11, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng là đúng theo trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định. Vì vậy, Văn phòng Công chứng B không phải là bên có liên quan đến vụ án tranh chấp nêu trên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng thủ tục chung. Đồng thời Văn phòng Công chứng B có đơn xin không tham dự phiên tòa.

** Tại Công văn số 533/CNVPĐKĐĐST ngày 17/7/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận S trình bày ý kiến như sau:*

Ông Trần Văn C đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3403051850, số hồ sơ gốc 72614 ngày 07/01/2004 với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, diện tích đất ở 214.50 m², diện tích xây dựng 129.3 m², diện tích sử dụng 129.3 m², phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Sau đó, ông C tặng cho toàn bộ nhà, đất nêu trên cho ông Trần Đăng H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 949 lập tại Văn phòng Công chứng B ngày 29/12/2008 và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận S đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận nêu trên ngày 10/01/2009.

Tiếp đó, ông Trần Đăng H, bà Bùi Thị E chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho ông Nguyễn Đăng Đ theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6053 lập tại Văn phòng Công chứng N ngày

07/5/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận nêu trên ngày 15/5/2018.

Việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cũng như đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục hiện hành tại thời điểm.

Trên đây là toàn bộ nội dung và ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ngoài ra, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S xin vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án cho đến khi bản án kết thúc.

** Văn phòng Công chứng N trình bày:*

Ngày 07/5/2018, Văn phòng Công chứng N chứng nhận Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6053 giữa ông Trần Đăng H cùng vợ là bà Bùi Thị E với ông Nguyễn Đăng Đ. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng N không nhận được bất kỳ văn bản phong tỏa tài sản nào; hồ sơ công chứng đầy đủ thủ tục theo quy định, các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và tự nguyện giao kết hợp đồng. Như vậy, hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6053 đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, khoản 2, khoản 3 Điều 133 BLDS năm 2015 quy định; Bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch vô hiệu.

Do đó, Văn phòng Công chứng N kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét, bác yêu cầu của bà H về tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6053.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đăng Đ trình bày như sau:*

Ngày 07/5/2018, tại Văn phòng công chứng N thành phố Đà Nẵng, vợ chồng ông Trần Đăng H và bà Bùi Thị E ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông tài sản là nhà và đất tại thửa số 04, tờ bản đồ số 23, địa chỉ tài sản: Tổ 11, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Hồ sơ công chứng đầy đủ theo quy định, các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không ai bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép. Trên cơ sở đó Văn phòng công chứng N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6053 theo đúng quy định pháp luật. Sau đó, ông đã thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo đúng quy định. Như vậy, về mặt pháp lý, Nhà nước đã

công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản hợp pháp của ông.

Đối chiếu với quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì kể cả trong trường hợp các giao dịch đối với tài sản trước đó có vô hiệu thì việc mua bán tài sản của ông là hoàn toàn ngay tình, hợp pháp và ông đã được pháp luật công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản. Trên cơ sở nêu trên, ông đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H về tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hủy đăng ký biến động.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có lời khai tại hồ sơ vụ án.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 5 Điều 477 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 678, Điều 679 BLDS năm 1995; Điều 122, Điều 124, Điều 465, Điều 467, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2, khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và ý kiến của bà H về việc hủy các văn bản sau:

- Hủy tờ khai di sản thừa kế ngày 22/8/2001 có chứng thực của UBND quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Hủy bản cam kết, thỏa thuận nhượng quyền xin xác nhận thừa kế bất động sản lập ngày 22/8/2001 có xác nhận của UBND phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và ý kiến bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và ý kiến bà H về việc tuyên bố vô hiệu các hợp đồng và hủy đăng ký biến động sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất

theo Hợp đồng số 949 do Phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 29/12/2008 giữa ông Trần Văn C - bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trần Đăng H đối với thửa số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C; đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Đăng H ngày 10/01/2009.

- Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 6053 lập ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng, giữa ông Trần Đăng H - bà Bùi Thị E với ông Nguyễn Đăng Đ đối với thửa số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C; đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Đăng H ngày 10/01/2009 và đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Đăng Đ ngày 15/5/2018.

4. Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 6053 lập ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng, giữa ông Trần Đăng H - bà Bùi Thị E với ông Nguyễn Đăng Đ đối với thửa số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Kim D và các cháu Phan H Q, Phan H A, Nguyễn Hữu P và Nguyễn Hữu P phải bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 04, tờ bản đồ số 23, tổ 11 phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Đăng Đ theo hiện trạng thực tế.

6. Buộc ông Trần Đăng H và bà Bùi Thị E phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim L và những người thừa kế của ông Trần Văn C diện tích xây dựng thêm ($69,4m^2$) bằng giá trị với số tiền là 62.460.000 đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 07/1/2019, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà H và anh Trần Đăng P có đơn kháng cáo các yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các nội dung sau

đây:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất theo Hợp đồng số 949 do Phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 29/12/2008 giữa ông Trần Văn C - bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trần Đăng H đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11(nay là tổ 10) phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 6053 lập ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng N, giữa ông Trần Đăng H - bà Bùi Thị E với ông Nguyễn Đăng Đ đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ tổ 11, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng;

- Tuyên hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Đăng Đ trên Giấy chứng nhận ngày 15/5/2018 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Nguyên đơn và người liên quan không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các nội dung kháng cáo của Nguyên đơn và Người liên quan. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS - ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Sau khi nghe: Người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập lần thứ hai, những người kháng cáo gồm: nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà H và anh Trần Đăng P có mặt tại phiên tòa. Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo vắng mặt lần

thứ hai nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Kim L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà H và anh Trần Đăng P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các nội dung sau đây:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất theo Hợp đồng số 949 do Phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 29/12/2008 giữa ông Trần Văn C - bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trần Đăng H đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 (nay là tổ 10) phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 6053 lập ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng N, giữa ông Trần Đăng H - bà Bùi Thị E với ông Nguyễn Đăng Đ đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ tổ 11, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng;

- Tuyên hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Đăng Đ trên Giấy chứng nhận ngày 15/5/2018 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng thì thấy:

[2.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thống nhất: ông Trần Văn G (1899-1952) và bà Trương Thị Q (1897-1980) sinh được 06 người con gồm: Trần Thị T, Trần Thị Đ (chị), Trần Thị Đ (em), Trần Thị C, Trần Văn C, và Trần Thị Đ. Ngoài những người con trên, ông G và bà Q không có người chung hay con nuôi nào khác. Lúc sinh thời, ông bà có tạo lập được một ngôi nhà nằm trên diện tích 214,5m² tại tổ 11 (nay là tổ 10B) T, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ông bà qua đời không để lại di chúc. Như vậy, sau khi ông G và bà Q chết thì nhà và đất trên trở thành tài sản chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông G và bà Q gồm bà Trần Thị T, bà Trần Thị Đ (chị), bà Trần Thị Đ (em), bà Trần Thị C, ông Trần Văn C và bà Trần Thị Đ.

Trên cơ sở Đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của ông Trần Văn C được UBND phường M, quận S xác

nhận ngày 07/12/2002, Tờ khai di sản thừa kế nhà, đất ngày 22/8/2001 của cha, mẹ là Trần Văn G và Trương Thị Q để lại, Giấy cam kết, thỏa thuận nhượng quyền, xin xác nhận thừa kế bất động sản cho ông Trần Văn C, được UBND phường M xác nhận ngày 22/8/2001, UBND thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3403051850 ngày 07/01/2004 đối với nhà, đất tại tổ 11 (cũ), phường M, quận S cho ông Trần Văn C đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ 23, diện tích đất 214,50m². Về nhà ở : Diện tích sử dụng 129,30m², diện tích xây dựng 129,30m², kết cấu: Tường xây, mái ngói, nền gạch hoa.

Việc ông Trần Văn C, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Đ (chị), bà Trần Thị Đ (em) và bà Trần Thị C cùng đứng ra lập tờ khai di sản thừa kế ngày 22/8/2001 và bản cam kết, thỏa thuận nhượng quyền xin xác nhận thừa kế bất động sản lập ngày 22/8/2001 không có sự tham gia và đồng ý của bà Trần Thị Đ là bỏ sót người thừa kế của cụ G và cụ Q (thời điểm này bà Đ còn sống) nên Bản án sơ thẩm hủy bản cam kết, thỏa thuận nhượng quyền xin xác nhận thừa kế bất động sản lập ngày 22/8/2001 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 29/12/2008, tại Văn phòng công chứng B, ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Kim L đã ký hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho ông Trần Đăng H, đăng ký biến động sang tên ông Trần Đăng H ngày 10/01/2009; tiếp theo đó, ngày 07/5/2018, tại Văn phòng Công chứng N, ông Trần Đăng H cùng với vợ là bà Bùi Thị E ký hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên cho ông Nguyễn Đăng Đ, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Đăng Đ ngày 15/5/2018.

Bà L cho rằng khi ký hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên là do Trần Đăng H nói ký hợp đồng thế chấp cho Hoàng vay vốn làm ăn chứ không phải là tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, nên Bà không đọc kỹ là không có căn cứ vì trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh Bà bị ông H lừa dối, hoặc chứng cứ chứng minh Bà chỉ cho Hoàng mượn giấy tờ nhà để thế chấp vay vốn Ngân hàng, trong khi Bà là người biết đọc, biết viết.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Nguyễn Đăng Đ không biết các giao dịch về nhà đất trước đó bị vô hiệu và Bà L đang tranh chấp nhà đất với ông H. Ông Nguyễn Đăng Đ cũng có đơn trình bày và đề nghị Tòa án phải bảo vệ giao

dịch hợp pháp của ông, không được tuyên Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu dưới bất kỳ hình thức nào.

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 133 BLDS năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

“...2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

...3. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại...”.

Đối chiếu quy định của pháp luật viện dẫn trên thì ông Đ được xác định là người nhận chuyển nhượng ngay tình, nên được pháp luật bảo vệ. Do đó, giao dịch mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà E và ông Đ không bị vô hiệu.

[2.2]. Do giao dịch mua bán quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà E và ông Đ không bị vô hiệu nên kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L, chị H và anh Trần Đăng P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các nội dung sau đây:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất theo Hợp đồng số 949 do Phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 29/12/2008 giữa ông Trần Văn C - bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trần Đăng H đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 (nay là tổ 10) phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 6053 lập ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng N, giữa ông Trần Đăng H - bà Bùi Thị E với ông Nguyễn Đăng Đ đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ tổ 11, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng;

- Tuyên hủy đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Đăng Đ trên Giấy chứng nhận ngày 15/5/2018 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận S, thành phố Đà Nẵng không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Từ những nhận định trên, có căn cứ để khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS - ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và ý kiến của bà H về các nội dung liên quan đến Hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký biến động liên quan đến các hợp đồng trên là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Kim L, chị H và anh Trần Đăng P kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới nên kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L, chị H và anh Trần Đăng P, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[4]. Do kháng cáo không được chấp nhận, nên chị H và anh Trần Đăng P phải chịu án dân sự phúc thẩm; bà Nguyễn Thị Kim L được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Kim L; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị H và anh Trần Đăng P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS - ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Áp dụng: Các Điều 678, Điều 679 BLDS năm 1995; Điều 122, Điều 124, Điều 465, Điều 467, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2, khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và ý kiến bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L và ý kiến bà H về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng và hủy đăng ký biến động sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất

theo Hợp đồng số 949 do Phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 29/12/2008 giữa ông Trần Văn C - bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trần Đăng H đối với thửa số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C; đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Đăng H ngày 10/01/2009.

- Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 6053 lập ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng, giữa ông Trần Đăng H - bà Bùi Thị E với ông Nguyễn Đăng Đ đối với thửa số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/01/2004 đứng tên ông Trần Văn C; đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Đăng H ngày 10/01/2009 và đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Đăng Đ ngày 15/5/2018.

3. Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 6053 lập ngày 07/5/2018 tại Văn phòng Công chứng N thành phố Đà Nẵng, giữa ông Trần Đăng H - bà Bùi Thị E với ông Nguyễn Đăng Đ đối với thửa số 04, tờ bản đồ số 23, tại tổ 11 phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Kim D và các cháu Phan H Q, Phan H A, Nguyễn Hữu P và Nguyễn Hữu P là những người đang ở trực tiếp tại nhà đất tranh chấp phải giao toàn bộ nhà đất theo hiện trạng thực tế cho ông Nguyễn Đăng Đ.

5. Án phí phúc thẩm: Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa:

- Bà Nguyễn Thị Kim L được miễn án phí dân sự phúc thẩm;
- Chị H và anh Trần Đăng P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các biên lai số 001978 và số 001979 ngày 19/11/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm và các Quyết định về: Chi phí định giá tài sản; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; Chi phí dịch thuật; Chi phí bưu chính; Án phí sơ thẩm và quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS - ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục thi hành án dân sự TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

Nguyễn Văn Tiến