

Bản án số: 126/2024/DS-PT

Ngày 04/7/2024

V/v "Tranh chấp liên quan đến yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng vô
hiệu và Tranh chấp về thừa kế tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung
Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Đặng Ngọc Hoài Linh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2024/DSPT ngày 13 tháng 3 năm 2024 về việc: "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Tranh chấp về thừa kế tài sản" .

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 178/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 196/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Trần Thị Như Y - Sinh năm: 1996 - Địa chỉ: Tổ F thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích D - Sinh năm: 1997 - Địa chỉ: Thôn T , xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Lê Thanh L - Luật sư của Công ty L2 - Chi nhánh Đ1. (Có mặt).

* Bị đơn: Bà Trần Thị H - Sinh năm: 1957 - Địa chỉ: Tổ F thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn: Ông Trần Văn Đ - Sinh năm 1979 - Địa chỉ: số C H, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L1 - Sinh năm: 1954 - Địa chỉ: Tổ F thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. Bà Trần Thị Kim A - Sinh năm: 1961 - Địa chỉ: Tổ F thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

3. Bà Trần Thị Kim N - Sinh năm: 1965 - Địa chỉ: Tổ F thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

4. Bà Trần Thị Kim C - Sinh năm: 1970 - Địa chỉ: Tổ F thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

5. Ông Nguyễn K - Sinh năm 1959 - Địa chỉ: Tổ F thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

6. Ông Trần Đình C1 - Sinh năm: sinh năm 1976 - Địa chỉ: Xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

* Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Anh D1 - Sinh năm 1979 - Địa chỉ: Tổ C phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị H, là Nguyên đơn và ông Nguyễn K, là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 23/6/2022 của bà Trần Thị Như Y, nội dung tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và trình bày tại phiên tòa của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thể hiện:*

Nguyên trước đây, gia đình bà ngoại của bà Trần Thị Như Y là bà Bùi Thị Q đã tạo lập được khối tài sản là nhà và đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng để làm nơi sinh sống và làm ăn. Nhà đất này đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp cho hộ gia đình bà Bùi Thị Q vào năm 1996. Đến ngày 29/8/2011, thì được UBND huyện H cấp đổi lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 686954 cấp cho hộ bà Bùi Thị Q. Thông tin cụ thể như sau: Nhà cấp IV (diện tích xây dựng 68,6m²) và đất (diện tích 3802m²) cùng thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Bà Bùi Thị Q sinh ra 06 người con là: bà Trần Thị L1, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Kim A, bà Trần Thị Kim N, bà Trần Thị Kim C và mẹ của bà Y là bà Trần Thị Kim N1. Các di của bà Y đều lập gia đình riêng và sinh sống ở nơi khác, trong đó bà Trần Thị Kim N1 đã tự túc và sinh ra một người con là bà Trần Thị Như Y. Từ nhỏ cho đến lớn mẹ bà Y, cũng như bà Y đều cùng chung sống với bà ngoại tại nhà đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Trong quá trình sinh sống thì ngôi nhà thường xuyên bị hư hỏng, xuống cấp nên mẹ bà Y đã nhiều lần sửa chữa và coi nới, xây dựng thêm vào các năm 1992 và năm 2008 để được như ngôi nhà hiện nay.

Đến năm 2011, mẹ bà Y chết, bà Y tiếp tục sinh sống ổn định tại nhà và đất do bà ngoại và mẹ của mình tạo lập trước đó. Tại thời điểm này, bà ngoại và các di của bà Y gồm: bà Trần Thị L1, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Kim A, bà Trần Thị Kim N, bà Trần Thị Kim C cùng nhau hợp gia đình, các di thống nhất bán bớt phần đất để lấy tiền trang trải cuộc sống. Đồng thời, các di thống nhất giao phần nhà đất còn lại tại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13 có diện tích khoảng 931m² sang cho bà Y quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, vì lúc đó bà Y chưa đủ 18 tuổi nên các di đã cử ra 01 di là bà Trần Thị H thay thế bà Y thực hiện thủ tục sang tên và đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi bà Y đủ 18 tuổi thì chuyển giao lại cho bà Y. Do đó, vào ngày 19/9/2012 bà Trần Thị H đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với nhà và đất nêu trên từ bà ngoại của bà Y qua

cho bà bằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 công chứng số 1158, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở đó, vào ngày 29/7/2013 bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới số BN 090981 đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13, diện tích 915m², mục đích: đất ở tại nông thôn và căn nhà cấp IV có diện tích sử dụng 68,6m² cùng tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Mọi thủ tục tách thửa là do ông Nguyễn Anh D1 làm cũng như ông D1 là chứng kiến việc thoả thuận cứ bà Trần Thị H đứng giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Như Y.

Sau khi giải quyết ổn thoả về vấn đề giấy tờ nhà đất thì bà Y vẫn tiếp tục sinh sống ổn định cùng bà ngoại và quản lý, sử dụng hợp pháp nhà đất nêu trên. Mãi cho đến năm 2018 thì bà ngoại chết, bà Y tiếp tục sinh sống tại nhà đất trên và chăm lo hương khói cho bà ngoại cùng mẹ ruột.

Đến năm 2019, khi đủ điều kiện và có nhu cầu để đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất mà bà Trần Thị H đứng tên hộ, nên bà Y đã nhiều lần yêu cầu bà H tiến hành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lại cho mình nhưng bà H không đồng ý và cố tình lẩn tránh.

Bà Y nhận thấy, nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của mình nhưng bà H lại có hành vi chiếm đoạt nên đã làm đơn kiến nghị yêu cầu UBND xã H hòa giải tranh chấp. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải vào ngày 15/01/2020 thì các bên vẫn không thống nhất được phương án giải quyết.

Nay xét thấy, việc tặng cho nhà và đất giữa bà ngoại của bà Y - Bùi Thị Q và di - bà Trần Thị H có bản chất là tặng cho cho bà Y, bà H chỉ là người đứng tên hộ bà Y trong giấy chứng nhận cho đến khi bà Y đủ 18 tuổi mà thôi. Đồng thời, việc bà H không chịu chuyển giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nói trên lại cho bà Y là đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y.

Do đó, bà Trần Thị Như Y đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang yêu cầu giải quyết một số vấn đề sau:

1. Công nhận nhà đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất 247, tờ bản đồ số 54 do thay đổi địa chính ngày 06/11/2021 theo hồ sơ số 703669.TD.001), có diện tích đất 915m² tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (đã được Sở Tài

nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 090981 vào ngày 29/7/2013) là tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị Như Y, giá trị khối tài sản ước tính là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

2. Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 19/9/2012 giữa bà Bùi Thị Q và bà Trần Thị H đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13, diện tích 931m² (*nay còn 915m² theo GCN được cấp lại cho bà Trần Thị H*) tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng do Văn phòng C2, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 06/5/2013, số 717 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5146, quyền số 103/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2021 của Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

* Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Thanh L thống nhất với ý kiến đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Như Y.

* *Theo nội dung của các bản tự khai, nội dung tại các phiên hòa giải và trình bày tại phiên tòa của đại diện theo ủy quyền của bị đơn thể hiện:*

Nguyên đơn cho rằng bà N2 cho tài sản là Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13, diện tích 913 m² tại Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng nhờ bà Trần Thị H đứng tên giúp nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh.

Việc bà Trần Thị H được mẹ là bà Bùi Thị Q tặng cho quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên là vì bà H thay mặt các con để nuôi dưỡng bà Q cho đến khi mất, sự việc này những người dân khu vực đều biết. Việc tặng cho tài sản giữa bà Bùi Thị Q và bà Trần Thị H được thực hiện tại Văn phòng công chứng và được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn đang ở tại khu đất trên là vì bà Trần Thị H thấy cháu mình chưa có chỗ ở ổn định nên cho cháu ở tạm một thời gian.

Bị đơn hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo nội dung tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trình bày tại phiên tòa Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L1 trình bày:*

Nguyên trước đây, mẹ tôi là bà Bùi Thị Q và em tôi là bà Trần Thị Kim N1 đã tạo lập được khối tài sản là nhà và đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Thông tin cụ thể nhà và đất như sau: Nhà cấp IV (diện tích xây dựng 68,6m²) và đất (diện tích 3802m²) cùng thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận ngày 30/7/1996, sau đó được cấp đổi lại vào ngày 29/8/2011 theo quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 686954 cho hộ bà Bùi Thị Q.

Mẹ tôi Bùi Thị Q sinh ra 06 người con là: bà Trần Thị L1, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Kim A, bà Trần Thị Kim N, bà Trần Thị Kim C và mẹ của bà Y là bà Trần Thị Kim N1. Các di của bà Y đều lập gia đình riêng và sinh sống ở nơi khác, trong đó bà Trần Thị Kim N1 đã tự túc và sinh ra một người con là bà Trần Thị Như Y. Từ nhỏ cho đến lớn mẹ bà Y, cũng như bà Y đều cùng chung sống với bà ngoại tại nhà đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Trong quá trình sinh sống thì ngôi nhà thường xuyên bị hư hỏng, xuống cấp nên mẹ bà N1 đã nhiều lần sửa chữa và coi nới, xây dựng thêm vào các năm 1992 và năm 2008.

Vào năm 2011, bà N1 bị tai nạn giao thông chết, cháu Y còn nhỏ. Lúc này bà N1 được bồi thường một số tiền, bà Trần Thị Kim A chịu trách nhiệm nuôi dưỡng cháu Y ăn học cho đến khi 18 tuổi nên chị em tôi đồng ý giao số tiền bồi thường này cho bà A để phụ tiền chăm sóc cháu Y. Tại thời điểm này, gia đình tôi gồm mẹ và các chị em cùng nhau họp gia đình, mẹ cùng các chị em thống nhất bán bớt phần đất để lấy tiền trang trải cuộc sống. Đồng thời cũng thống nhất giao phần nhà đất còn lại tại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13 có diện tích khoảng 931m² sang cho cháu Y quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, vì lúc đó cháu Y chưa đủ 18 tuổi nên các chị em tôi đã thống nhất cử bà Trần Thị H thay thế cháu Y thực hiện thủ tục sang tên và đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi cháu Y đủ 18 tuổi thì chuyển giao lại cho cháu Y.

Do đó, vào ngày 19/9/2012 bà Trần Thị H đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với nhà và đất nêu trên từ mẹ tôi qua cho bà bằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 công chứng số 1158, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở đó, vào ngày 29/7/2013 bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp lại Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới số BN 090981 đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13, diện tích 915m², mục đích: đất ở tại nông thôn và căn nhà cấp IV có diện tích sử dụng 68,6m² cùng tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Sau khi giải quyết ổn thỏa về vấn đề giấy tờ nhà đất thì cháu Y vẫn tiếp tục sinh sống ổn định cùng bà ngoại và quản lý, sử dụng hợp pháp nhà đất nêu trên. Vào năm 2016, do bão lụt lớn nên nhà nước tạo điều kiện hỗ trợ làm nhà tránh bão, lúc này cháu Y đề nghị bà Kim A dùng tiền bồi thường tại nạn của mẹ mình và tiền hỗ trợ của nhà nước để xây dựng một phòng tránh bão cho bà ngoại và cháu Y tiếp tục sinh sống ổn định tại nhà và đất do bà ngoại và mẹ cháu tạo lập trước đó.

Mãi cho đến năm 2018 thì mẹ tôi chết, cháu Y tiếp tục sinh sống tại nhà đất trên và chăm lo hương khói cho bà ngoại cùng mẹ ruột. Trước khi mẹ tôi (bà Bùi Thị Q) qua đời thì cũng đã cho bà H 01 sào đất màu và 01 lô đất 150m² đất ở (lô đất này trước đây đứng tên bà Trần Thị L1, sau đó bà liên chuyển qua cho bà H) trong thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13.

Đến năm 2019, khi đủ điều kiện và có nhu cầu để đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất mà bà Trần Thị H đứng tên hộ, nên cháu Y và các di còn lại đã nhiều lần yêu cầu bà H tiến hành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lại cho cháu Y nhưng bà H không đồng ý và cho rằng nhà đất đứng tên của bà là thuộc quyền sở hữu của bà nên bà không đồng ý chuyển lại cho cháu Y. Ngoài ra bà còn có hành vi thách thức, coi thường pháp luật.

Kính thưa quý tòa, việc tặng cho nhà và đất giữa mẹ tôi - Bùi Thị Q và bà Trần Thị H có bản chất là tặng cho cho cháu Y, bà H chỉ là người đứng tên hộ cháu Y trong giấy chứng nhận cho đến khi cháu Y đủ 18 tuổi. Vì vậy, việc bà H không chịu chuyển giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nói trên lại cho cháu Y là không đúng với ý chí, nguyện vọng của mẹ tôi và các chị em trong gia đình cũng như thỏa thuận ban đầu mà các bên đã giao ước.

** Theo nội dung tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trình bày tại phiên tòa Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim A, bà Trần Thị Kim N và bà Trần Thị Kim C thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị L1.*

** Theo nội dung tại các bản tự khai của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là*

ông Trần Đình C1 thể hiện:

Nguyên trước đây tôi là Công chứng viên của Văn phòng C2. Vào ngày 19/9/2012 tôi có công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hợp đồng số 1158 đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ số 13 tại P, H, H, thành phố Đà Nẵng, tại thời điểm này bà Bùi Thị Q cũng như bà Trần Thị H đều đủ năng lực hành vi dân sự.

Đối với Hợp đồng tặng cho số 1158 ngày 19/9/2012 bị hủy và thay thế hợp đồng mới 717 ngày 06/5/2013 do Văn phòng C2 Công chứng vậy Hợp đồng tặng cho số 717 có hiệu lực.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 136 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 106,108, 109, 122, 127, 222, 223, 410 và Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 9 của luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ Điều 100 và Điều 167 của Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” của bà Trần Thị Như Y đối với bà Trần Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1158 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2012 của Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 717 quyền số 03 ngày 06/5/2013 tại Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5146, quyền số 103/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2021 của Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu công nhận Quyền sử dụng đất và sở hữu nhà*” của bà Trần Thị Như Y.

Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất 247, tờ bản đồ số 54 do thay đổi địa chính ngày 06/11/2021 theo hồ sơ số 703669.TD.001), diện tích 915m², mục đích:

đất ở tại nông thôn và căn nhà cấp IV có diện tích sử dụng 68,6m² cùng tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới số BN 090981 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ ngày 29/7/2013) cho bà Trần Thị Như Y.

Bà Trần Thị Như Y được liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc cấp đổi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 090981 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ ngày 29/7/2013.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Án phí Dân sự sơ thẩm: 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) bà Trần Thị H phải chịu phải chịu.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Như Y số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) mà bà Y đã nộp theo biên lai thu số 0004435 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng ngày 04 tháng 7 năm 2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm Bị đơn là bà Trần Thị H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn K có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Bà H và ông K đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm Hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm để giải quyết vụ án cho đúng bản chất vụ việc để bảo vệ quyền lợi của bà H và ông K.

* Tại phiên tòa sơ thẩm Người đại diện theo ủy quyền của bà H và ông K giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Như Y.

* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H và ông Nguyễn K; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo hướng:

- Buộc bà H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13 và tài sản gắn liền với đất tại thôn P, xã H, huyện H, Đà Nẵng đất cho bà Trần Thị Như Y;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5146, quyền số 103/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2021 của Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi, huỷ bỏ phần chính lý biến động ngày 26/11/2021 với nội dung: “Chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Hoàng t của chung ông Nguyễn K và vợ là bà Trần Thị H” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BND 090981 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 29/7/2013 đứng tên bà Trần Thị H.

- Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn K và bà Trần Thị Như Y về việc bà Trần Thị Như Y có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn K giá trị cây trồng và sửa chữa nhà trên đất với số tiền 11.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai ông Trần Đình C1 đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông Trần Đình C1 vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt ông Trần Đình C1.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của bà H và ông K giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm

theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Như Y. Xét kháng cáo của bà Trần Thị H và ông Nguyễn K thì thấy:

[2] Về nguồn gốc nhà và đất: Thừa đất số 168, tờ bản đồ số 13 (Nay là thừa đất số 247, tờ bản đồ số 54) có diện tích 3802,0m²; hình thức sử dụng: Đất ở 2929,0m²; đất trồng cây lâu năm khác 873,0m² tại thôn P, xã H, huyện H, Đà Nẵng là do cha mẹ bà Bùi Thị Q sử dụng để lại từ trước năm 1975; ngày 29/8/2011 UBND huyện H, 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 BG 686954 cho hộ bà Bùi Thị Q.

Ngày 26/06/2012 thừa đất trên đã tách thêm 4 thừa là thừa đất số 750 có diện tích 450m²; thừa đất số 751 có diện tích 450m²; thừa đất số 755 có diện tích 500m² và thừa đất số 756 có diện tích 1050m². Vào các ngày 04/5/2012 và ngày 12/5/2012 bà Bùi Thị Q cùng các con đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhượng toàn bộ diện tích các thừa đất số 570, 571, 575 và 576 tờ bản đồ số 13 cho bà Nguyễn Thị H1; bà Trần Thị L1; ông Trần Quang T và bà Trần Thị Kim A. Mọi thủ tục được Văn phòng C2 chứng thực đúng quy định của pháp luật.

Ngày 23/7/2012 UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng đã có quyết định số 2760/QĐ-UBND thu hồi một phần đất trồng cây hàng năm khác thuộc thừa đất trên với diện tích là 421m².

Ngày 19/9/2012 được sự thống nhất của các thành viên trong hộ gia đình, bà Bùi Thị Q đã tặng cho bà Trần Thị H quyền sử dụng đất (phần diện tích đất còn lại) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 686954 do UBND huyện H cấp cho hộ bà Bùi Thị Q ngày 29/8/2011 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 1158 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2012 của Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, theo hợp đồng này thì bà Q chỉ tặng cho bà H quyền sử dụng đất chứ không tặng cho tài sản gắn liền với đất nên ngày 06/5/2013 bà Bùi Thị Q đã ký hợp đồng tặng cho bà Trần Thị H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 717 ngày 06/5/2013 tại Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 29/7/2013 bà Trần Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BND 090981 đối với thừa đất số 168; tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với diện tích: 915m², tài sản gắn liền với đất là nhà ở: có

diện tích xây dựng 68,6m²; diện tích sàn: 68,6m²; kết cấu: tường gạch, mái ngói, nền gạch men; cấp: 4; số tầng: 01 tầng.

[3] Theo bà Y trình bày thì sở dĩ bà Q có ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H là do có sự thoả thuận giữa các thành viên trong hộ gia đình với nội dung: “Bà Q tặng cho nhà đất trên cho cháu ngoại là bà Y nhưng vì thời điểm đó bà Y còn nhỏ nên để bà H đứng tên khi bà Y đủ tuổi thành niên thì bà H sẽ chuyển quyền lại cho bà Y”; còn bà H không thừa nhận lời trình bày của bà Y mà cho rằng bà Q đã tặng cho bà nhà đất trên để bà H chăm sóc bà Q lúc tuổi già.

[3.1] Xét ý kiến của các bên đương sự thì thấy: trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa bà L1, bà Kim A, bà N và bà C cùng xác nhận lời trình bày của bà Y là đúng, hơn nữa ông D1 là người trực tiếp làm thủ tục tách thửa cũng như làm các thủ tục về nhà đất cho gia đình bà Q cũng xác định bà H chỉ đứng tên giùm cho cháu là bà Y. Tại phiên tòa phúc thẩm thì bà H, bà L1, bà Kim A, bà N và bà C cùng xác nhận các bà đã được bà Q cho mỗi người một thửa đất và đã xây dựng nhà để ở chỉ riêng bà N1 chưa được bà Q cho đất, bà Y cùng mẹ là bà N1 sống cùng bà N2 từ nhỏ, khi bà N1 chết thì bà Y tiếp tục sống cùng bà N2 trên đất này, đến khi bà N2 chết bà Y tiếp tục lo hương khói cho ông bà, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thì hiện tại bà Y vẫn sinh sống trên thửa đất này.

[3.2] Theo biên bản giải quyết đơn kiến nghị ngày 15/01/2020 của UBND xã H, huyện H thì bà H trình bày: “... lúc đó chị em tôi cử tôi đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ khi mẹ tôi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất” nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Hoàng I trình bày là bà Q tặng cho bà là để bà H chăm sóc cho bà Q lúc tuổi già chứng tỏ lời trình bày của bà H có mâu thuẫn không thống nhất.

[3.3] Tại phiên tòa Người đại diện của bà H cũng như ông K cho rằng trước khi bà Q chết thì bà Q sinh sống tại nhà riêng của bà H và ông K và được vợ chồng ông bà chăm sóc, tuy nhiên theo giấy chứng tử thì bà Q chết tại nhà riêng. Mặt khác, theo bà L1, bà Kim A, bà N và bà C trình bày thì khi chuyển nhượng 04 thửa đất số số 570, 571, 575 và 576 tại thôn P, xã H, huyện H thì bà Q đã giao số tiền này cho các con thay nhau chăm sóc bà Q lúc già yếu nên lời trình bày của bà H và ông K cho rằng bà Q tặng cho nhà đất cho bà H là để bà H chăm lo cho bà Q lúc già yếu là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy lời trình bày của bà H là không có cơ sở mà thấy lời trình bày của bà Y; bà L1, bà Kim A, bà N và bà C cũng như Người làm chứng là phù hợp và xác định bà Q tặng cho bà H nhà và đất tại địa chỉ tại thôn P, xã H, huyện H, Đà Nẵng với mục đích khi bà Y đủ tuổi thành niên thì bà H sẽ chuyển quyền sử dụng cho bà Y.

[4] Như vậy, sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H có trách nhiệm phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Y là phù hợp với ý chí của bà Q lúc còn sống, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1158 ngày 19/9/2012 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 717 quyền số 03 ngày 06/5/2013 của Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Y là không phù hợp pháp luật.

[5] Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn; Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn xác định bà Q tặng cho bà Y nhà và đất tại địa chỉ tại thôn P, xã H, huyện H, Đà Nẵng, tuy nhiên do không am hiểu pháp luật nên bà Y yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1158 ngày 19/9/2012 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 717 quyền số 03 ngày 06/5/2013 của Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng vô hiệu nên đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vậy, HĐXX thấy cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về nội dung này và buộc bà H phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà Y là phù hợp.

[6] Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngày 01/11/2021 bà H lập hợp đồng tặng cho chồng là ông Nguyễn K $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất và Ngày 26/11/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận: Thửa đất số 168 tờ bản đồ số 13 thay đổi lại là thửa đất số 247 tờ bản đồ số 54, do thay đổi bản đồ địa chính ngày 06/11/2021 theo hồ sơ 703669.TD.001 Chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Hoàng t của chung ông Nguyễn Khôi .

Tuy nhiên, như đã nhận định phân trên thì bà H có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho bà Y nên HĐXX thấy cần tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5146 ngày 01/11/2021 của Văn phòng C3, thành phố Đà

Năng là vô hiệu và kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi, huỷ bỏ phần chính lý biến động ngày 26/11/2021 với nội dung: “Chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Hoàng t của chung ông Nguyễn K và vợ là bà Trần Thị H” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BND 090981 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 29/7/2013 đứng tên bà Trần Thị H là phù hợp pháp luật.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K xác định ông K có trồng cây trên đất và có sửa chữa nhà trên đất với số tiền là 11.000.000 đồng. Trong trường hợp HĐXX giao nhà và đất cho bà Y thì yêu cầu bà Y thanh toán cho ông K số tiền trên; còn bà Y thừa nhận ông K có trồng cây trên đất nhưng không có việc sửa chữa nhà, tuy nhiên trong trường hợp HĐXX giao nhà và đất cho bà Y thì bà Y tự nguyện thanh toán cho ông K số tiền 11.000.000 đồng nên HĐXX ghi nhận ý kiến của ông K và bà Y.

Từ những nhận định trên HĐXX xét thấy không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H và ông Nguyễn K, nhưng cần sửa Bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng theo hướng đã phân tích trên là phù hợp với lời trình bày của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

[8] Về án phí:

- Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Y nên bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nhưng bà Trần Thị H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị H.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000đ bà Trần Thị H phải chịu, nhưng bà Trần Thị Như Y đã nộp và đã được chi nên bà H phải trả lại cho chị Y số tiền trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 123 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 9 của luật Công chứng năm 2006;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Khôi . Sửa bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” của bà Trần Thị Như Y đối với bà Trần Thị H.

Buộc bà Trần Thị H và bà Trần Thị Như Y có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 13 và tài sản gắn liền với đất tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BND 090981 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 29/7/2013 đứng tên bà Trần Thị H) từ bà Trần Thị H sang cho bà Trần Thị Như Y.

Trường hợp bà Trần Thị H không hợp tác thì bà Trần Thị Như Y được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho mình.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5146, quyền số 103/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2021 của Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi, huỷ bỏ phần chỉnh lý biến động ngày 26/11/2021 với nội dung: “Chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Hoàng t của chung ông Nguyễn K và vợ là bà Trần Thị H” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BND 090981 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 29/7/2013 đứng tên bà Trần Thị H.

3. Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn K và bà Trần Thị Như Y về việc bà Trần Thị Như Y có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn K giá trị cây trồng và sửa chữa nhà trên đất với số tiền 11.000.000 đồng. (*Mười một triệu đồng*).

Kể từ ngày ông Nguyễn K có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Trần Thị Như Y không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng bà Trần Thị Như Y phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị H.

Bà Trần Thị Như Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Như Y số tiền tạm ứng án phí bà Y đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004435 ngày 04/7/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng bà Trần Thị H phải chịu, nhưng bà Trần Thị Như Y đã nộp tạm ứng và đã được chi nên bà Trần Thị H phải trả lại cho bà Trần Thị Như Y số tiền 3.000.000 đồng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

Vũ Việt Dũng

