

Bản án: 1069/2024/DS-PT  
Ngày 26 tháng 12 năm 2024  
V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu,  
đòi lại tài sản”

**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: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Ông Phan Đức Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 12 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: 709/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đòi lại tài sản”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST (theo Quyết định số 216/2024/QĐ-SCBSBA ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã sửa chữa lại là: Bản án số 08/2024/DS-ST) ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3228/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà Tạ Thị K, sinh năm 1930; Địa chỉ cư trú: Số A, đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường T, sinh năm 1961; Địa chỉ cư trú: Số B, N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người được ủy quyền lại của ông Nguyễn Trường T: Bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1994; Địa chỉ cư trú: Số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

\* **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Số A, D, N, VIC 3174, Australia (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thanh T1 (vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1969 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Tạ Thị Thanh T2, sinh năm 1970; Địa chỉ cư trú: Số A, đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số B, đường L, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Bích T3; Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là “UBND”) thành phố C, tỉnh Cà Mau; Địa chỉ: Số G, N, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND thành phố C:* Ông Huỳnh Văn M; Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Hồng H3, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1952; Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Hiền L, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: A, L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1971; Địa chỉ cư trú: Số C, đường Q, khóm D, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Bích T4, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Số A, D, N, VIC 3174, Australia (vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1970; Địa chỉ cư trú: Số I, T, E, NSW 2176, Australia (vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Mỹ H2, sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: Số F, C, L, NSW 2745, Australia (vắng mặt).

11. Bà Nguyễn Hiền H, sinh năm 1960; Địa chỉ địa chỉ: Số I, R, P, NSW 2176, Australia (vắng mặt).

12. Bà Nguyễn Thị Tú E, sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: Số A, L, C, NSW 2200, Australia (vắng mặt).

13. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1989 (con bà Nguyễn Thị T5) (vắng mặt);

14. Ông Nguyễn Thanh D2, sinh năm 1993 (con bà Nguyễn Thị T5) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

15. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C2 (sau đây gọi tắt là “V”); Địa chỉ: Số A, T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Bình M1; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Vũ Đình Đáp C; Chức vụ: Nhân viên thu nợ V - Chi nhánh C3 (theo Văn bản uỷ quyền số 470/UQ-CNCM-TH ngày 22 tháng 7 năm 2024) (vắng mặt).

16. Bà Đặng Thị Ngọc T6, sinh năm 1991; Địa chỉ cư trú: Đường L, khóm A, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

\* **Người kháng cáo:** Nguyên đơn Tạ Thị K.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện của bà Tạ Thị K và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của bà K trình bày:

Bà Tạ Thị K và ông Nguyễn Ngọc Q là vợ chồng. Hai ông bà có phân đất diện tích 79,86m<sup>2</sup> và căn nhà xây cất trên đất tại số A, đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau (sau đây gọi tắt là “*nhà đất số 17B1*”), được UBND tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 29 tháng 4 năm 2004 cho bà Tạ Thị K và ông Nguyễn Ngọc Q đứng tên.

Đến ngày 26 tháng 9 năm 2008, ông Nguyễn Ngọc Q chết và không để lại di chúc. Sau khi ông Q chết, nhà đất số 17B1 do bà K quản lý. Bà K và ông Q có 11 người con, gồm: Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Thị Tú E, Nguyễn Hồng H3, Nguyễn Hiền H, Nguyễn Thị Mỹ H2, Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Thị T5 (chết ngày 27 tháng 02 năm 2018), Nguyễn Ngọc D1, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Thị Bích T4 và Nguyễn Hiền L.

Vào đầu tháng 5 năm 2015, ông Nguyễn Ngọc A cùng vợ là Nguyễn Thanh T1 thuê người làm giấy tờ giả mạo để thừa kế nhà đất số A. Ông A lập thủ tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông A đứng tên. Sau đó, ông A chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số A cho ông Nguyễn Minh Đ và bà Tạ Thị Thanh T2, nhưng bà K và gia đình không hay biết. Đến khi ông Đ và bà T2 vào sửa chữa căn nhà thì bà K và gia đình mới biết, khi đó gia đình có làm đơn tố giác đến các cơ quan chức năng và được xử lý vụ án hình sự đối với những người đã thực hiện hành vi làm giả giấy tờ. Đối với tranh chấp nhà đất số 17B1 không xem xét giải quyết trong vụ án hình sự mà tách ra để giải quyết bằng vụ án dân sự. Nay, bà K khởi kiện yêu cầu:

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số A giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Nguyễn Minh Đ và bà Tạ Thị Thanh T2, được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 15 tháng 01 năm 2016;

+ Huỷ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Nguyễn Ngọc A đứng tên đối với nhà đất số A;

+ Buộc ông Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Minh Đ, bà Tạ Thị Thanh T2 trả lại nhà đất số 17B1 cho bà K.

- Ông Nguyễn Minh Đ và bà Tạ Thị Thanh T2 trình bày: Ngày 15 tháng 01 năm 2016, ông Đ, bà T2 và ông Nguyễn Ngọc A có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 17B1 do ông A đứng tên, cấp ngày 02 tháng 12 năm 2015; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 480.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.900.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C4. Ông Đ và bà T2 đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông A; ông A đã giao nhà đất cho ông Đ và bà T2 quản lý sử dụng từ năm 2016 đến nay. Giấy tờ đã được chỉnh lý từ ông A sang ông Đ, bà T2 đứng tên ngày 21 tháng 01 năm 2016. Sau khi nhận nhà đất, ông Đ và bà T2 cũng tiến hành sửa chữa lại căn nhà, đồng thời có sang thêm phần đất ở phía sau xây cất thêm; khi đó bà K và gia đình ở cặp vách liền kề với nhà đất ông Đ và bà T2 nhận chuyển nhượng của ông A nhưng cũng không có ý kiến gì và cũng không ngăn cản. Việc ông Đ và bà T2 nhận chuyển nhượng nhà đất số 17B1 của ông A là hoàn toàn hợp pháp, nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà K.

- Ông Nguyễn Ngọc A không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà K.

- Bà Nguyễn Hồng H3, ông Nguyễn Hiền L, ông Nguyễn Thanh D2 (con bà Nguyễn Thị T5) trình bày: Do ông Nguyễn Ngọc Q chết ngày 26 tháng 9 năm 2008, nên đầu tháng 5 năm 2015 ông Nguyễn Ngọc A cùng vợ là Nguyễn Thanh T1 thuê người làm giấy tờ giả mạo để thừa kế nhà, đất của ông Nguyễn Ngọc Q và bà Tạ Thị K toạ lạc tại số A. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử hình sự đối với những người mà ông A thuê làm giấy tờ giả, nhưng chưa giải quyết việc tranh chấp nhà đất số A mà tách ra giải quyết dân sự. Sau khi điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, ông A đã chuyển nhượng nhà đất lại cho ông Nguyễn Minh Đ và bà Tạ Thị Thanh T2. Do đó, bà H3, ông L, ông D2 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà K nêu trên.

- Đại diện Văn phòng C1 trình bày: Việc Văn phòng C1 công chứng hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa ông Đ với Ngân hàng là đúng theo quy định pháp luật, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện V trình bày: Ngày 10 tháng 02 năm 2023, Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng cho ông Đ và bà T2 vay số tiền 500.000.000 đồng, mục đích để sửa chữa nhà ở, thời hạn vay 120 tháng, lãi gốc trả hàng tháng vào ngày 20; lãi suất 13%/năm. Ngày 05 tháng 4 năm 2023, Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng cho ông Đ và bà T2 vay số tiền 1.500.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn duy trì hạn mức từ ngày 05 tháng 4 năm 2023 đến ngày 04 tháng 4 năm 2024, lãi suất 7,8%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Đ và bà T2 có ký hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CC 730284 cấp ngày 02 tháng 12 năm 2015 do ông Nguyễn Ngọc A đứng tên thừa

287, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường D, thành phố C, được chính lý cho ông Nguyễn Minh Đ và bà Tạ Thị Thanh T2 đứng tên ngày 21 tháng 01 năm 2016. Tính đến ngày 24 tháng 7 năm 2024, ông Đ và bà T2 còn nợ Ngân hàng 2.038.733.828 đồng (nợ gốc: 1.929.178.000 đồng, lãi: 9.555.828 đồng). Ngân hàng có yêu cầu ông Đ và bà T2 thanh toán nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm giữa ông Đ, bà T2 với Ngân hàng là đúng pháp luật, tài sản ông Đ và bà T2 thế chấp cho Ngân hàng là do chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình.

**\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, đã quyết định:**

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 38, Điều 153, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 3 Điều 133, Điều 166, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật 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,

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị K về việc:
  - Huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số A giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Nguyễn Minh Đ và bà Tạ Thị Thanh T2, được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 15 tháng 01 năm 2016;
  - Huỷ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Nguyễn Ngọc A đứng tên đối với nhà đất số 17B1;
  - Buộc ông Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Minh Đ, bà Tạ Thị Thanh T2 trả lại nhà đất số 17B1, diện tích theo đo đạc 95,5m<sup>2</sup> cho bà K (có bản vẽ kèm theo).

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc A bồi thường thiệt hại cho bà K và những người thừa kế của ông Q phần giá trị nhà đất số 17B1 với số tiền là 1.603.218.975 (một tỷ sáu trăm lẻ ba triệu hai trăm mười tám nghìn chín trăm bảy mươi lăm) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 29 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn Tạ Thị K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với lý do kháng cáo:

Tòa sơ thẩm chưa xem xét hết các tình tiết khách quan có trong vụ án. Tòa sơ thẩm chỉ tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vì vụ việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử bằng Bản án hình sự sơ thẩm số 197/2018/HS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2018. Từ những lý do trên, bà K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử, sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K như đã nêu trên.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà Tạ Thị K do bà Mai Thị Ngọc O đại diện trình bày: Giữ nguyên các lý do và yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Ông Nguyễn Minh Đ trình bày: Giữ nguyên lời trình bày như nội dung án sơ thẩm đã nêu, không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bà K, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

*Về tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

*Về nội dung:* Khi giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Thị K, giữ nguyên án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

**- Về thủ tục tố tụng:**

+ Kháng cáo của bà Tạ Thị K còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không rõ lý do; có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

**- Về nội dung:**

Xét kháng cáo của nguyên đơn Tạ Thị K:

[1] Theo bản vẽ hiện trạng ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh C, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện, phần đất tranh chấp có diện tích 95,5m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị (ODT), trên đất có căn nhà xây dựng kiên cố, nhà đất hiện nay do ông Đ

và bà T2 trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông Đ và bà T2 có cho bà T1 thuê một phần ở phía trước để làm nơi mua bán.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 142BCM/2024/CT.ĐA ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Công ty Cổ phần T7, phần nhà, đất có giá trị là 3.556.457.950 đồng, trong đó: phần đất có giá trị là 3.316.524.000 đồng, căn nhà có giá trị là 249.913.950 đồng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà K:

Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có tại hồ sơ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 29 tháng 4 năm 2004, bà Tạ Thị K và ông Nguyễn Ngọc Q được UBND tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, cụ thể:

- Phần nhà ở, địa chỉ số A, L, khóm B, phường D, thành phố C, tổng diện tích sử dụng 81,09m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 62,55m<sup>2</sup>.

- Phần đất ở thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 07, diện tích 79,86m<sup>2</sup>.

Về nguồn gốc nhà đất: Bà K cho rằng do bà và ông Q nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N vào năm 1993. Ông A cho rằng do ông gửi tiền về nhờ bà K và ông Q nhận chuyển nhượng và đứng tên dùm. Bà K không thừa nhận vấn đề này, ông A cũng không có giấy tờ chứng minh, trong khi đó bà K cung cấp được giấy tờ bà sang nhượng nhà đất của bà Trần Thị N vào năm 1993 để chứng minh. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện có căn cứ để xác định nguồn tiền để mua nhà đất số 17B1 là có của ông A và của vợ chồng bà K, ông Q. Cụ thể:

- Sau khi ông Q chết (ngày 26 tháng 9 năm 2008) thì bà K vẫn quản lý nhà đất nêu trên. Theo biên bản họp gia đình ngày 21 tháng 10 năm 2013, bà K và các con của bà K và ông Q đang ở Việt Nam gồm: Ông D, ông L, bà Hồng H3, bà T5, ông S thống nhất giao nhà đất số 17B1 cho ông An hưởng thừa kế (BL 172). Tại biên bản ghi lời khai ngày 14 tháng 02 năm 2017 (BL 95, 96), ông Nguyễn Ngọc S (Mười) khai: “... Bản thân tôi hoàn toàn đồng ý và thống nhất nhường quyền thừa kế căn nhà - đất tại số A, L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn Ngọc A, vì đây là tài sản mà do ông A đã bỏ tiền ra trong quá trình sinh sống và làm việc tại Australia gửi về Việt Nam cho cha mẹ tôi mua”. Tại biên bản ghi lời khai ngày 21 tháng 02 năm 2017 (BL 85, 86), ông Nguyễn Ngọc D khai: “... Tôi xác định tôi có ký tên vào biên bản họp gia đình ngày 21 tháng 10 năm 2013, thời gian này bản thân tôi đồng ý nhường phần di sản thừa kế đối với căn nhà và đất nói trên cho ông Nguyễn Ngọc A sở hữu và sử dụng...”. Tại biên bản ghi lời khai ngày 18 tháng 02 năm 2017 (BL 101, 102), bà Nguyễn Thị T5 khai: “... tôi xác nhận là tôi có ký tên vào biên bản họp gia đình ngày 21 tháng 10 năm 2013, thể hiện nội dung bà Tạ Thị K, Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Thị Hồng H3, Nguyễn Thị T5 đều đồng ý nhường căn nhà và đất nói trên cho anh Nguyễn Ngọc A sở hữu và sử dụng”. Đồng thời, các con của bà K và ông Q đang sống ở nước ngoài cũng có văn bản thống nhất cho ông A được hưởng thừa kế đối với nhà đất số 17B1 tại Văn bản công chứng số 6628/TP/CC-SCC/TK ngày 19 tháng 12 năm 2014 do Phòng C5 tỉnh Cà Mau thực hiện, cụ thể: bà NGUYEN

HIEN HẠNH (Nguyễn Hiền H) (hộ chiếu số: PA1827852, nơi cấp: Australia, ngày cấp: 04/9/2014) đồng ý nhường toàn bộ quyền hưởng di sản thừa kế (di sản của ông Q chết để lại) cho ông Nguyễn Ngọc Q (được đính chính lại là: Nguyễn Ngọc A - BL 170, 171); bà Nguyễn Thị Tú E có văn bản từ chối thừa kế ngày 03 tháng 11 năm 2013 (BL 169); bà Nguyễn Thị Mỹ H2 (Nguyễn Mỹ H2) có văn bản từ chối thừa kế ngày 04 tháng 11 năm 2023 (BL 91, 92, 168); bà Nguyễn Ngọc D1 có văn bản từ chối thừa kế ngày 04 tháng 11 năm 2023 (BL 167); bà Nguyễn Thị Bích T4 có văn bản từ chối thừa kế ngày 02 tháng 11 năm 2023 (BL 166). Các văn bản từ chối thừa kế của bà Tú E, bà Mỹ H2, bà D1, bà T4 đều có nội dung: “... ông Nguyễn Ngọc Q (1929 - 2008) và bà Tạ Thị K sinh năm 1930 ngụ tại số A đường L - xóm B - phường D - thành phố C - tỉnh Cà Mau - Việt Nam chung sống với nhau và tạo dựng tài sản là căn nhà - đất tại số A đường L - xóm B - phường D - thành phố C - tỉnh Cà Mau - Việt Nam.

*Tài sản nói trên sau khi cha tôi ông Nguyễn Ngọc Q chết đi không để lại di chúc và hiện mẹ và các anh chị em của tôi đồng ý giao đứt lại cho: ông Nguyễn Ngọc An S1 ngày 05 tháng 7 năm 1966... được toàn quyền sử dụng và tôi đồng ý.*

*Nên tôi làm văn bản này xin từ chối thừa kế phần thừa kế mà tôi được nhận và đồng ý giao đứt lại cho ông Nguyễn Ngọc A được toàn quyền sở hữu và định đoạt. Tôi cam kết và chịu trách nhiệm về việc khước từ tài sản mà tôi đã nêu trên”.*

Trên cơ sở đó, ông A thuê Văn phòng C6 làm các giấy tờ liên quan đến việc thừa kế nhà đất số A để ông A đăng ký kê khai chuyển tên từ ông Q, bà K sang ông A đứng tên và ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 02 tháng 12 năm 2015 đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 12, diện tích 79,86m<sup>2</sup>.

Đến ngày 15 tháng 01 năm 2016, ông A chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số A cho ông Nguyễn Minh Đ và bà Tạ Thị Thanh T2 thông qua hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C4, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 480.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.900.000.000 đồng. Ông Đ và bà T2 đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông A, ông A cũng giao nhà đất cho ông Đ và bà T2 quản lý, sử dụng cho đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý từ ông A đứng tên sang ông Đ và bà T2 đứng tên từ ngày 21 tháng 01 năm 2016.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A với ông Đ, bà T2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nhà đất số 17B1 mà ông A chuyển nhượng cho ông Đ và bà T2 với nhà số A mà bà K đang ở có vị trí liền kề với nhau; bà K vẫn biết việc ông A chuyển nhượng cho ông Đ và bà T2. Bởi lẽ, tại biên bản ghi lời khai của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C đối với bà K ngày 09 tháng 01 năm 2017, bà K trình bày: “Việc ký giấy tờ thì bà ký tại nhà, nội dung văn bản bà không biết gì, nhưng bà biết là ký để cho A bán nhà cho người khác... Lúc ký tên vào tờ thông chi và văn bản phân chia di sản, cùng đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho A bán cho người khác thì bà đồng ý, chấp thuận việc mua bán trên. Nhưng do thời



gian sau A chỉ đòi bà trả lại tiền, vàng nên bà giận quá, hiện nay bà không cho ông A bán nhà nữa. Khi A làm thủ tục bán nhà cho người khác chỉ có bà và ông A biết, sau này bà mới nói lại cho mấy đứa con khác biết”. Sau khi nhận chuyển nhượng, việc ông Đ và bà T2 quản lý, sử dụng nhà đất, tiến hành sửa chữa lại căn nhà phía bà K biết nhưng cũng không có ý kiến gì; quá trình giải quyết vụ án phía bà K cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để thể hiện có sự phản đối, ngăn cản việc ông Đ và bà T2 quản lý, sử dụng và sửa chữa căn nhà. Như vậy, việc ông Đ và bà T2 nhận chuyển nhượng nhà đất số 17B1 từ ông A là công khai, ngay tình.

[4] Đối với giao dịch thừa kế giữa bà K với ông A, mặc dù bà K và các con bà K đã có ý chí thống nhất để cho ông A thừa kế nhà đất số A, nhưng việc ông A thuê Văn phòng C6 lập các giấy tờ để thực hiện thủ tục thừa kế chuyển tên cho ông Đ đứng tên, nhưng những người thực hiện thủ tục đã làm giả một số giấy tờ, tài liệu của cơ quan nhà nước để thực hiện thủ tục thừa kế, chuyển tên cho ông A, nên đã bị khởi tố, xử lý hình sự về hành vi làm giả tài liệu của cơ quan nhà nước. Do đó, việc ông A lập thủ tục thừa kế chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông Q và bà K sang ông A đứng tên đối với nhà đất số A là không hợp pháp. Song, theo quy định của Điều 133 Bộ luật Dân sự về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu:

*“2. Khi 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 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 giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”.*

Do ông Đ và bà T2 nhận chuyển nhượng nhà đất số 17B1 từ ông A là công khai, ngay tình nên không bị vô hiệu, nên yêu cầu khởi kiện của bà K về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A với ông Đ, bà T2 vô hiệu và buộc trả lại nhà đất là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, việc ông A lập thủ tục chuyển tên từ ông Q và bà K sang ông A đứng tên đối với nhà đất số A là không hợp pháp, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà K và những người thừa kế của ông Q, nên ông A là người có lỗi phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Xét thấy, việc ông A cho rằng nhà đất số 17B1 do ông A gửi tiền nhờ bà K và ông Q mua đứng tên dù mặc dù ông A không có giấy tờ mua bán của chủ đất cũ để chứng minh. Tuy nhiên, tại biên bản ghi lời khai bà K ngày 15 tháng 5 năm 2018, bà K trình bày: *“Nhà đất tại số A mua của bà N giá 19 lượng vàng 24K, A có hùn 07 - 09 lượng”.* Tại biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Ngọc D (là con bà K, anh của ông A) ngày 21 tháng 02 năm 2017, ông D trình bày: *“Tiền mua nhà số 17B1 là của cha mẹ và những người em ở nước ngoài gửi về, trong đó có A bỏ ra 1/2 số tiền để mua”.* Tại biên bản ghi lời khai ngày 14 tháng 02 năm 2017 (BL 91, 92), bà Nguyễn Mỹ H2

(tên gọi khác là Nguyễn Thị Mỹ H2) khai: “Theo tôi biết, căn nhà và đất tại số A, L, khóm B, phường D, thành phố C... là do Nguyễn Ngọc A trong quá trình sinh sống và làm việc tại Australia (Úc) mang tiền về Việt Nam nhờ cha mẹ tôi là ông Nguyễn Ngọc Q và bà Tạ Thị K mua và đứng tên dùm; ... Tôi khẳng định, A bỏ tiền ra mua nhà và đất nói trên là vì trước thời điểm năm 2004 cha, mẹ tôi không có cơ sở kinh doanh hoặc làm ăn gì mà cuộc sống chủ yếu dựa vào số tiền do anh, chị, em tôi định cư ở bên Australia (Úc) gửi về”. Tại biên bản ghi lời khai ngày 14 tháng 02 năm 2017 (BL 96), ông Nguyễn Ngọc S (Mười) khai: “Nhà đất tại số A do ông Nguyễn Ngọc Q và bà Tạ Thị K đứng tên được UBND tỉnh C cấp ngày 29 tháng 4 năm 2004 là do Nguyễn Ngọc A gửi tiền về mua, cha mẹ tôi cũng có bỏ ra một ít tiền để mua còn cụ thể bao nhiêu thì tôi không biết, theo tôi biết trước thời điểm năm 2004, cha mẹ tôi không có kinh doanh hoặc làm ăn gì mà cuộc sống dựa vào số tiền do anh, chị, em của tôi định cư ở Australia gửi về”.

Xét lời trình bày của các ông, bà trên là có căn cứ khách quan nên có cơ sở xác định ít nhất tiền mua nhà đất số 17B1 có ông A góp  $\frac{1}{2}$  số tiền để mua nên ông được hưởng  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất số A. Ngoài ra, khi ông Q chết, phần di sản của ông Q để lại là  $\frac{1}{4}$  giá trị nhà đất số A thì các đồng thừa kế của ông A là NGUYEN HIEN HANH (Nguyễn Hiền H), Nguyễn Thị Tú E, Nguyễn Thị Mỹ H2 (Nguyễn Mỹ H2), Nguyễn Ngọc D1 có văn bản từ chối nhận thừa kế di sản của ông Q để lại và để cho ông A được hưởng, nên ông A được hưởng trên  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất số A nhưng Tòa cấp sơ thẩm chỉ cho ông An hưởng  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất số 17B1 và ông A không có kháng cáo là đã có lợi cho bà K.

Theo chứng thư thẩm định giá, nhà đất số 17B1 có giá trị là 3.556.437.950 đồng, trong đó bao gồm cả giá trị mà ông Đ và bà T2 đã sửa chữa. Tuy nhiên, việc thẩm định giá không thể xác định được giá trị riêng của từng phần (phần ông Đ và bà T2 đã sửa chữa, phần giá trị trước đó) để tách riêng. Song, theo tài liệu do ông Đ cung cấp thể hiện, sau khi sang nhượng, ông Đ và bà T2 có sửa chữa lại căn nhà với số tiền 350.000.000 đồng. Như vậy, trừ phần ông Đ và bà T2 đã sửa chữa lại làm tăng giá trị 350.000.000 đồng thì giá trị còn lại là 3.206.437.950 đồng, nên phần của ông A  $\frac{1}{2}$  là 1.603.218.975 đồng, phần còn lại của bà K và ông Q là 1.603.218.975 đồng. Do đó, buộc ông A bồi thường lại cho bà K và những người thừa kế của ông Q số tiền bằng 1.603.218.975 đồng là phù hợp.

[5] Do không chấp nhận yêu cầu của bà K về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông Đ, bà T2 vô hiệu và buộc ông A, ông Đ, bà T2 trả lại nhà đất số A, nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã cấp cho ông A đứng tên được chỉnh lý sang ông Đ và bà T2 đứng tên.

[6] Đối với việc ông Đ và bà T2 ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn Ngân hàng và hợp đồng thế chấp tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo cho Ngân hàng nhưng Ngân hàng không có yêu cầu độc lập nên Tòa sơ thẩm không xem xét trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác, là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Thị K; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tạ Thị K là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

[9] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 133, Điều 166, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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,

#### ***Tuyên xử:***

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Tạ Thị K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị K về việc:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 12, diện tích 79,86m<sup>2</sup> - đất ở đô thị (gắn liền nhà) tọa lạc tại số A, đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Nguyễn Minh Đ và bà Tạ Thị Thanh T2, được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 15 tháng 01 năm 2016, số công chứng 000394, quyền số 01TP/CC-SCC/HDDGD;

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Nguyễn Ngọc A đứng tên đối với nhà đất tọa lạc tại số A, đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau;

- Buộc ông Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Minh Đ, bà Tạ Thị Thanh T2 trả lại nhà đất tại số A, diện tích theo đo đạc 95,5m<sup>2</sup> cho bà Tạ Thị K.

*(Có kèm theo bản vẽ hiện trạng do Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C lập ngày 30 tháng 01 năm 2024).*

**3.** Buộc ông Nguyễn Ngọc A bồi thường thiệt hại cho bà Tạ Thị K và những người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Q phần giá trị nhà đất số 17B1 với số tiền là 1.603.218.975 (một tỷ sáu trăm lẻ ba triệu hai trăm mười tám nghìn chín trăm bảy mươi lăm) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tạ Thị K là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

5. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2), 35b, (TK-PH).

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

**Nguyễn Văn Tửu**