

**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: **100/2025/DS-PT**

Ngày: 14/3/2025

V/v: “Yêu cầu hủy di chúc, hủy văn bản khai nhận di sản thừa kế, hủy quyết định cá biệt, chia di sản thừa kế theo pháp luật và công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

ông Phạm Tôn

Các Thẩm phán:

ông Phạm Văn Hợp

ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: bà **Bùi Thị Hồng Phụng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hà**, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025, 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 173/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Yêu cầu hủy di chúc, hủy văn bản khai nhận di sản thừa kế, hủy quyết định cá biệt, chia di sản thừa kế theo pháp luật và công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 432/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị E**, sinh năm 1957; địa chỉ: **Tổ E phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng**; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bà **Lê Thị E**: ông **Nguyễn Lê V** - Luật sư của **Công ty Luật một thành viên Nguyễn Gia thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ**; địa chỉ: **B T, quận T, thành phố Đà Nẵng**; có mặt;

- Bị đơn: Ông **Huỳnh Minh A**, sinh năm 1971; địa chỉ: **số A, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng** và bà **Huỳnh Thị Phương D**, sinh năm 1983; địa chỉ: **số D N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng**. Ông **A** vắng, bà **D** có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lê Thị T**, sinh năm: 1949; Địa chỉ: **E S, N, L, USA**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Lê Thị T**: ông **Nguyễn Thành Đ**, sinh năm 1981; địa chỉ: **số E T, quận H, thành phố Đà Nẵng**; có mặt;

2. Bà **Lê Thị P**; địa chỉ: **1829 H Th Ave Oakland C, USA**.

3. Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1967; địa chỉ: **Tổ A (tổ M), A, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng**; có mặt;

4. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1965; địa chỉ: **Số A Dũng T, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng**; vắng mặt.

5. Ông **Lê Phước T1**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Số F L, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng**; có mặt.

6. Ông **Lê Phước L**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Số D N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng**; có mặt.

7. Ông **Lê Phước Cu S**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Tổ I phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**; vắng mặt.

8. Ông **Lê Phước T2**, sinh năm 1974; địa chỉ: **Thôn L, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam**; có mặt.

9. Ông **Lê Phước Đ1**, sinh năm 1978; địa chỉ: **Thôn L, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam**; có mặt.

10. Bà **Thái Thị Ngọc H**, sinh năm:1964; địa chỉ: **tổ A, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng**; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Thái Thị Ngọc H**: ông **Trần Văn T3**, sinh năm 1972; địa chỉ: **1 K108 H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Thái Thị Ngọc H**: ông **Phạm C1** - Luật sư của **Văn phòng Luật sư Hà Đồng Thông** thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; vắng mặt.

11. **Phòng Công chứng số 3 thành phố Đ**; địa chỉ: **Lô A B đường V, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng**.

Đại diện theo pháp luật có bà **Nguyễn Thị Hoài T4** - Chức vụ: Phó phòng phụ trách **Phòng Công chứng số C thành phố Đà Nẵng**; có mặt.

12. **Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ**; địa chỉ: **số A đường P, quận H, thành phố Đà Nẵng**.

Đại diện theo pháp luật có bà **Nguyễn Thị Bích V1** - Chức vụ: Phó phòng phụ trách **Phòng C thành phố Đà Nẵng**; có mặt.

13. **Văn phòng C3**; địa chỉ: **số I N, S, thành phố Đà Nẵng**.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Phạm Văn K**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của **Văn phòng C3**: ông **Nguyễn Hữu N1** - Luật sư của Chi nhánh **Công ty L3** tại thành phố Đà Nẵng; có mặt.

14. **Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Đ**; địa chỉ: **Tầng A, Trung tâm hành chính thành phố Đ, số B T, quận H, thành phố Đà Nẵng**; vắng mặt.

15. **Ủy ban nhân dân thành phố Đ**; địa chỉ: **số B T, quận H, thành phố Đà Nẵng**; vắng mặt.

16. **Tổng Công ty B1 - Công ty B**; địa chỉ: **A N, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng**; vắng mặt

* Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Phòng C**, bà **Thái Thị Ngọc H, Phòng C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện ngày 10/4/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/12/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Lê Thị E** trình bày:

Cha bà là **Lê Phước T5** (sinh năm 1912, chết năm 2000) và mẹ bà là **Trần Thị T6** (sinh năm 1917, chết năm 2011) có 6 người con gồm: **Lê Phước N2** (chết năm 1971 có 3 con là **Lê Thị N, Lê Phước T1, Lê Phước L**), **Lê Phước C2** (chết năm 1982 có 3 con là **Lê Phước Cu S, Lê Phước T2, Lê Phước B**); **Lê Thị T; Lê Thị P; Lê Thị E** và **Lê Thị C**. Cha mẹ bà không có con riêng nào.

Quá trình chung sống cha mẹ bà tạo lập được nhà cấp 4 và đất tại **tổ B, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng**. Tài sản này có nguồn gốc từ trước năm 1975. Đến năm 1999 nhà đất trên thuộc diện giải tỏa để phục vụ dự án công trình **đường B** nên nhà nước bồi thường tiền nhà đất và cấp một lô đất tái định cư tại **lô A, khu J, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng**.

Năm 2000 cha của bà chết, các anh chị em đều có gia đình ở riêng. Thời điểm này bà **Lê Thị T** (Việt kiều Mỹ) là người trực tiếp chở mẹ bà đi nhận đất tái định cư và là người đang giữ tất cả các giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc nhận đất tái định cư. Sau khi nhận đất tái định cư, năm 2002 mẹ bà đã xây dựng thành một căn nhà 03 tầng như hiện nay làm nơi thờ cúng ông bà, tổ tiên.

Việc mẹ bà đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình, bà và các anh chị em trong gia đình không biết. Năm 2017, bà **Lê Thị T** ở Mỹ về Việt Nam và đã cho bà **Huỳnh Thị Phương D** đến ở và giữ nhà lo hương khói cho ông bà. Vì cách xử sự của bà **T** như vậy nên đã xảy ra mâu thuẫn giữa bà **T** và các chị em, con cháu trong gia đình. Mỗi lần các anh chị em con cháu trong gia đình đến thắp hương cho ông bà thì đều bị bà **D** và anh ruột của **D** là **Huỳnh Minh A** cản trở.

Năm 2018 anh em bà tìm hiểu và được biết hiện nay nhà và đất nêu trên đã được **Sở Tài nguyên môi trường thành phố Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai anh em **Huỳnh Minh A** và **Huỳnh Thị Phương D**. Tuy nhiên, tất cả anh chị em trong gia đình bà đều không ai biết về việc chuyển nhượng này. Cho đến khi Văn phòng Đăng ký đất đai **quận S** trả lời khiếu nại thì bà mới biết mẹ bà có lập Di chúc ngày 14/6/2001 nội dung để lại lô đất số 18, **khu J, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng** cho bà **T**.

Tại thời điểm lập di chúc mẹ bà không biết chữ và đã bị bệnh, không nhận thức được hành vi của mình nên di chúc này không hợp pháp. Do đó việc bà **T** làm văn bản khai nhận di sản thừa kế và sau này bà Thành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà **Huỳnh Thị Phương D** và ông **Huỳnh Minh A** là không đúng quy định pháp luật.

Theo Đơn khởi kiện bà yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy Di Chúc do bà **Trần Thị Thành L1** ngày 14/6/2001 được công chứng viên **Phòng C** chứng nhận số 90HV3-4 ngày 14/6/2001; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R391244 ngày 30/5/2001 do **Ủy ban nhân dân thành phố Đ** cấp cho bà **Trần Thị T6**; Hủy Văn bản khai nhận thừa kế của bà **Lê Thị Thành L2** tại Phòng công chứng **số C thành phố Đà Nẵng** chứng nhận số 4059 ngày 21/7/2017; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4061 ngày 21/7/2017 tại Phòng công chứng số 3 giữa bà **Lê Thị T** và ông **Huỳnh Minh A**, bà **Huỳnh Thị Phương D**; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117908 ngày 15/8/2017 của **Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Đ** cấp cho ông **Huỳnh Minh A** và bà **Huỳnh Thị Phương D**. Đồng thời đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2018 giữa bà **Thái Thị Ngọc H** và ông **Huỳnh Minh A**, bà **Huỳnh Thị Phương D**.

Ngày 20/12/2018 bà **Lê Thị E** nộp Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chia thừa kế theo pháp luật di sản của ông **Lê Phước T5** và bà **Trần Thị T6** đối với nhà đất tại **số A đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng**, bà yêu cầu được nhận hiện vật và bồi trả cho các đồng thừa kế.

Nguyên đơn thống nhất theo kết quả định giá của **Công ty cổ phần T9, chi nhánh Đ2**, cụ thể: Ngôi nhà 2 tầng + cabin cầu thang đúc kết cấu móng đá bê tông cốt thép, tường xây gạch, trát vữa, bả mastic, sơn nước, sàn đúc, mái đúc, nền gạch men có gác lửng, diện tích xây dựng 83,2m², diện tích sử dụng 179,75m² trị giá 440.387.500 đồng; lô đất diện tích 83,23m² thuộc thửa J18, tờ bản đồ KT 03/4 (thửa 81, tờ bản đồ 52) tại **số A đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng** trị giá 4.479.483.500 đồng. Tổng trị giá nhà và đất tính theo loại đất ở là 4.919.826.000 đồng.

* Theo Bản trình bày ngày 31/5/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà **Huỳnh Thị Phương D** trình bày:

Bà **Trần Thị T6** sinh năm 1917, chết năm 2011, có chồng là ông **Lê Phước T5**, sinh năm 1912, chết năm 2000. Sau khi chồng bà **T6** chết, con gái bà **T6** là **Lê Thị T** ở Mỹ gửi tiền về cho mẹ mua lô đất tại **phường N**, lô đất này được **Ủy ban nhân dân thành phố Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R-391244 ngày 30/5/2001 cho bà **Trần Thị T6**. Đây là tài sản được hình thành sau khi ông **T5** qua đời nên được xác định là tài sản riêng của bà **T6**, không liên quan gì đến ông **T5**. Khi ông **T5** qua đời cũng không phát sinh quyền thừa kế cho bất kỳ ai đối với lô đất này.

Do nguồn gốc số tiền mua đất này từ bà **Lê Thị T** gửi về nên sau khi được **Ủy ban nhân dân thành phố Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R-391244 ngày 30/5/2001, bà **Trần Thị T6** đã lập Di chúc để lại toàn bộ tài sản này cho con gái là bà **Lê Thị T**. Di chúc được **Phòng C** thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 14/6/2001 theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi bà **T6** chết vào ngày 17/02/2011, đến tháng 5/2017 bà **T** mới tiến hành kê khai di sản thừa kế tại Phòng Công chứng **số C thành phố Đà Nẵng**. Việc kê khai được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, niêm yết 30 ngày, không có ai tranh chấp. Sau khi kê khai di sản thừa kế xong, bà **T** đã chuyển nhượng lô đất nêu trên lại cho anh em bà **Huỳnh Thị Phương D** với số tiền 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng cũng được **Phòng C** thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 21/7/2017. Sau đó anh em bà **D** 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 trên đất số CK117808 ngày 15/8/2017 nên đây là tài sản hợp pháp của ông **A** bà **D**.

Việc chuyển nhượng giữa bà T và anh em bà D được thực hiện theo đúng quy định pháp luật nên anh em bà D không có nghĩa vụ phải trả lại nhà cho bà Lê Thị E, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị E vì không có cơ sở pháp lý.

Hiện nay nhà đất tranh chấp trên bà D và ông A đã chuyển nhượng cho bà Thái Thị Ngọc H số tiền 4.000.000.000 đồng đã qua công chứng tại Văn phòng C3, tuy nhiên Hợp đồng chỉ ghi giá trị 300.000.000 đồng để giảm thuế. Bà D xác định khi chuyển nhượng nhà đất cho bà H thì bà không nói gì với bà H về tài sản đang tranh chấp và bà D thừa nhận trước khi chuyển nhượng bà E và một số người nhà bà E có ghi trên tường nhà bằng sơn là nhà đang tranh chấp, tuy nhiên bà đã tẩy xóa dòng chữ đó để người mua không biết. Bà D đề nghị Tòa án công nhận nhà đất thuộc sở hữu của bà H. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị E thì bà yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của việc Tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

Bà Huỳnh Thị Phương D thống nhất theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T9, chi nhánh Đ2 và không yêu cầu định giá lại.

* Theo Bản trình bày ngày 23/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Minh A trình bày:

Nhà và đất tại địa chỉ A đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng được ông và em của ông là bà Huỳnh Thị Phương D nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị T với số tiền 2.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Phòng C thành phố Đà Nẵng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông và bà D đã thực hiện việc nộp thuế trước bạ sang tên thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước. Việc bà Lê Thị E khởi kiện đối với anh em ông là không có cơ sở đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Ngày 14/8/2018 bà D và ông đã chuyển nhượng nhà đất tranh chấp nêu trên cho bà Thái Thị Ngọc H số tiền 4.000.000.000 đồng đã qua công chứng tại Văn phòng C3, tuy nhiên Hợp đồng chỉ ghi giá trị 300.000.000 đồng để giảm thuế. Ông đề nghị công nhận nhà đất thuộc sở hữu của bà H.

Ông Huỳnh Minh A thống nhất theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T9, chi nhánh Đ2 và không yêu cầu định giá lại.

* Quá trình giải quyết vụ án và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phước T1, ông Lê Phước L (con ông Lê Phước N2); ông Lê Phước Cu S, ông Lê Phước T2, ông Lê Phước B (con ông Lê Phước C2); bà Lê Thị C trình bày:

Các ông bà thống nhất hoàn toàn với nội dung trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị E, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà E, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Ngọc H.

Các ông bà thống nhất theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T9, chi nhánh Đ2 và không yêu cầu định giá lại.

Theo Bản trình bày ngày 24/10/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T đại diện ủy quyền của bà Lê Thị T là ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Mẹ bà Lê Thị T là cụ Trần Thị T6 sinh năm 1917, chết năm 2011; và cha bà T là cụ Lê Phước T5, sinh năm 1912, chết năm 2000. Sau khi chồng bà T6 chết, con gái bà T6 là Lê Thị T ở Mỹ gửi tiền về cho mẹ mua lô đất tại phường N, lô đất này được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R-391244 ngày 30/5/2001 cho bà Trần Thị T6. Đây là tài sản được hình thành sau khi ông T5 qua đời nên được xác định là tài sản riêng của bà T6.

Do nguồn gốc số tiền mua đất này từ bà Lê Thị T gửi về nên sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R-391244 ngày 30/5/2001, bà Trần Thị T6 đã lập Di chúc để lại toàn bộ tài sản này cho con gái là bà Lê Thị T. Di chúc được lập tại Phòng C thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 14/6/2001 theo đúng quy định pháp luật Việt Nam. Sau khi bà T6 chết vào ngày 17/02/2011, bà T mới tiến hành kê khai di sản thừa kế tại Phòng công chứng số C thành phố Đà Nẵng. Việc kê khai được thực hiện theo đúng quy định P2, đồng thời không có ai tranh chấp. Sau khi kê khai di sản thừa kế xong bà T đã chuyển nhượng lô đất nêu trên lại cho ông Huỳnh Minh A và bà Huỳnh Thị Phương D. Hợp đồng chuyển nhượng cũng được Phòng C thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 21/7/2017. Thực tế giá trị tài sản bà T chuyển nhượng cho ông A bà D là 2 tỷ đồng. Sau đó anh em bà D 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 trên đất số CK117908 ngày 15/8/2017. Như vậy việc khởi kiện của nguyên đơn bà E là không có cơ sở, đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà E.

Người đại diện ủy quyền của bà Lê Thị T thống nhất theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T9, chi nhánh Đ2 và không yêu cầu định giá lại.

* Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 05/10/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Ngọc H, người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị Ngọc H là ông Trần Văn T3 trình bày:

Ngày 14/8/2018 bà Thái Thị Ngọc H nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Minh A và bà Huỳnh Thị Phương D nhà và đất tại địa chỉ A đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất số CK117908 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/8/2017. Việc giao dịch nhận chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng C3. Khi nhận chuyển nhượng bà H không hề biết đó là tài sản đang

tranh chấp vì bên bán cũng như Văn phòng công chứng xác định tài sản không có tranh chấp.

Việc nhận chuyển nhượng nhà đất với giá 4.000.000.000 đồng bà H đã giao đủ cho ông A, bà D. Tuy nhiên khi bà H đến Văn phòng Đ3 chi nhánh quận S để làm thủ tục sang tên thì bà H mới nhận được trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai là hồ sơ sang tên này bị tạm dừng do Tòa án đang giải quyết. Lúc này bà H mới biết tài sản có tranh chấp tại Tòa án.

Nay bà H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 14/8/2018 giữa bà Thái Thị Ngọc H và ông Huỳnh Minh A, bà Huỳnh Thị Phương D có hiệu lực đồng thời công nhận nhà và đất tại A đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của bà H.

Người đại diện ủy quyền của bà Thái Thị Ngọc H thống nhất theo kết quả định giá của Công ty cổ phần T9, chi nhánh Đ2 và không yêu cầu định giá lại.

* Tại Văn bản số 488/CNVPĐKĐĐST ngày 04/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ3, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ trình bày:

Bà Trần Thị T6 được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R391244 ngày 30/5/2001 đối với thửa đất J-18 tờ bản đồ KT03/4 phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 4059 lập tại Phòng công chứng số C thành phố Đà Nẵng ngày 21/7/2017 với nội dung khai nhận di sản thừa kế do bà Trần Thị T6 chết để lại Di chúc số 90HV3-4 do Công chứng viên Phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 14/6/2001 cho bà Lê Thị T đối với thửa đất trên. Sau đó bà T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Huỳnh Minh A và bà Huỳnh Thị Phương D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4061 lập tại Phòng C ngày 21/7/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ3 đăng ký chỉnh lý biến động ngày 31/7/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên ông A bà D. Tiếp đó ông A bà D đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK117908 ngày 15/8/2017 đối với thửa đất 81, tờ bản đồ số 52 địa chỉ lô A Khu J, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cũng như đăng ký chỉnh lý 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. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng Đ3 chi nhánh S xin được phép vắng mặt trong quá trình tố tụng cho đến khi vụ án kết thúc.

* Tại Văn bản số 137/CC1 ngày 17/5/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Phòng C** thành phố Đà Nẵng trình bày:

Sau khi xem xét hồ sơ lưu trữ, **Phòng C** thành phố Đà Nẵng nhận thấy Công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định theo yêu cầu và theo các giấy tờ xuất trình của các bên tham gia giao dịch. Nay bà **Lê Thị E** khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy Di Chúc do bà **Trần Thị T6** lập ngày 14/6/2001 được Công chứng viên **Phòng C** thành phố Đà Nẵng chứng nhận số 90HV3-4 ngày 14/6/2001 thì **Phòng C** thành phố Đà Nẵng chấp nhận. Tuy nhiên lỗi do Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R391244 ngày 30/5/2001 cho bà **Trần Thị T6** sai quy định chứ không phải lỗi của **Phòng C** thành phố Đà Nẵng.

* Tại Văn bản số 145/CV-CC1 ngày 14/5/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Phòng C** thành phố Đà Nẵng trình bày:

Công chứng viên của **Phòng C** thành phố Đà Nẵng đã thực hiện chứng nhận Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 4059 lập bởi bà **Lê Thị T (Le Thanh T7)**, hộ chiếu số 525547600.

Việc chứng nhận văn bản nêu trên được công chứng viên Phòng công chứng **số C thành phố Đà Nẵng** thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ hợp lệ do người tham gia hợp đồng xuất trình.

Khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng 2014 quy định: “Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố vô hiệu”. Do vậy, **Phòng C** thành phố Đà Nẵng không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự nêu trên.

* Tại Văn bản số 20/CV-VPCP ngày 09/7/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng **Phạm Văn K** trình bày:

Theo quy định của pháp luật thì chỉ có cơ quan điều tra, Viện kiểm sát, Tòa án, Cơ quan Thi hành án mới có quyền áp dụng các biện pháp ngăn chặn chuyển dịch tài sản. Văn bản ngăn chặn do cơ quan có thẩm quyền ban hành được gửi đến sở Tư pháp để nhập vào hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng là cơ sở để các công chứng viên kiểm tra đối chiếu khi thực hiện công chứng hợp đồng giao dịch. Do đó khi chưa có thông tin ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền thì công chứng viên phải thực hiện việc công chứng, nếu từ chối gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Huỳnh Thị Phương D**, ông **Huỳnh Minh A** và bà **Thái Thị Ngọc H** do **Văn phòng C3** công chứng ngày 14/8/2018 với thủ tục công chứng theo đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận đề nghị của bà **Lê Thị E** hủy hợp đồng công chứng này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

- Căn cứ các Điều 638, 679, 680 Bộ luật Dân sự 1995; khoản 3 Điều 655 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 132; Điều 623, 651 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Điều 138, 147, 165, 166, 227, 273, 477, 479 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27 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.

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị E** đối với ông **Huỳnh Minh A** và bà **Huỳnh Thị Phương D**; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Thái Thị Ngọc H**.

Tuyên bố:

1. Di Chúc số 90HV3-4 do bà **Trần Thị T6** lập ngày 14/6/2001 được công chứng viên **Phòng C** chứng nhận ngày 14/6/2001 là vô hiệu.

2. Văn bản khai nhận thừa kế ngày 21/7/2017 của bà **Lê Thị T** do **Phòng C** thành phố Đà Nẵng chứng nhận số 4059 ngày 21/7/2017 là vô hiệu.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Lê Thị T** và ông **Huỳnh Minh A**, bà **Huỳnh Thị Phương D** được **Phòng C** thành phố Đà Nẵng chứng nhận số 4061 ngày 21/7/2017 là vô hiệu.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2018 giữa bà **Thái Thị Ngọc H** và ông **Huỳnh Minh A**, bà **Huỳnh Thị Phương D** vô hiệu.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R391244 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 30/5/2001 cho bà **Trần Thị T6**.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117908 ngày 15/8/2017 của Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Đ cấp cho ông **Huỳnh Minh A** và bà **Huỳnh Thị Phương D**.

II. Về chia di sản thừa kế:

1. Di sản thừa kế của cụ **Lê Phước T5** và cụ **Trần Thị T6** là nhà và đất tại địa chỉ **A đường N, phường N, quận S, Đà Nẵng** có giá trị 4.919.826.000 đồng được chia cho bà **Lê Thị T**, bà **Lê Thị P**, bà **Lê Thị E**, bà **Lê Thị C** mỗi người được hưởng 819.971.000 đồng; chị **Lê Thị N**, anh **Lê Phước T1**, anh **Lê Phước L**, anh **Lê Phước Cu S**, anh **Lê Phước T2**, anh **Lê Phước Đ1** mỗi người được hưởng 273.323.666 đồng.

2. Về giao hiện vật: Giao cho bà **Lê Thị E** được quyền sở hữu ngôi nhà 2 tầng + cabin cầu thang đúc (chuồng cu), móng bê tông cốt thép, nền lát gạch men, tường xây gạch, trát vữa, bả matic, sơn nước, sàn đúc, mái đúc, mặt tiền nhà ốp đá granite, diện tích 83,2m², diện tích xây dựng 179,75m² và được quyền sử dụng diện tích đất 83,2m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 52 tại **A đường N, phường N, quận S, Đà Nẵng**. Nhà đất có tứ cận: Đông giáp lô đất J19; Tây giáp lô đất J17, Nam giáp mương thoát nước, Bắc giáp đường 7,5m.

3. Bà **Lê Thị E** được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

4. Về nghĩa vụ trích trả:

- Buộc bà **Lê Thị E** có nghĩa vụ trích trả cho bà **P** số tiền là 819.971.000 đồng; trích trả cho bà **C** số tiền là 703.178.000 đồng; trích trả chị **N**, anh **T1**, anh **L**, anh **S**, anh **T2**, anh **B** mỗi người là 234.292.666 đồng; trả cho bà **D**, ông **A** số tiền 1.287.143.000 đồng;

- Buộc bà **Lê Thị T** trả cho bà **Huỳnh Thị Phương D** và ông **Huỳnh Minh A** số tiền 1.980.029.000 đồng;

- Buộc **Phòng C** trả cho bà **Huỳnh Thị Phương D** và ông **Huỳnh Minh A** 400.000.000 đồng;

- Buộc **Phòng C** trả cho bà **Huỳnh Thị Phương D** và ông **Huỳnh Minh A** 400.000.000 đồng;

- Buộc bà **D**, ông **A** trả cho bà **H** số tiền 4.000.000.000 đồng

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 2015.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Phòng C**, bà **Thái Thị Ngọc H**, **Phòng C** kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Phòng C kháng cáo toàn bộ Bản án 18/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án căn cứ vào các chứng cứ có tính pháp lý cao, khách quan, toàn diện, bảo đảm việc xác định phần thiệt hại chính xác, xác định và bổ sung

đầy đủ những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của **Phòng C**, thành phố Đà Nẵng.

Bà **Thái Thị Ngọc H** kháng cáo một phần Bản án số 18/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng liên quan đến phần tuyên vô hiệu giao dịch giữa bà với bà **Huỳnh Thị Phương D** và ông **Huỳnh Minh A** để phúc thẩm lại theo hướng ngay tình không bị vô hiệu. Trong trường hợp Tòa vẫn tuyên vô hiệu thì yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của việc vô hiệu nêu trên cho bà, bằng khoản tính lãi ngân hàng theo điều 468 BLDS năm 2015 có thời gian tính lãi là từ 14/8/2018 đến ngày 15/5/2024 là 05 năm 09 tháng với lãi suất 10%/năm; cụ thể:

+ Tính lãi: $4.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm \times 5 \text{ năm } 9 \text{ tháng} = 2.300.000.000 \text{ đồng};$

+ Tiền gốc đã nhận của bà: 4.000.000.000 đồng.

Tổng cộng phải trả vốn và lãi vay ngân hàng cho bà: 6.300.000.000 đồng.

Phòng C kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án số 18/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo hướng Phòng Công chứng **số C thành phố Đà Nẵng** không phải bồi thường cho các đương sự.

Ngày 10/2/2024 cấp phúc thẩm nhận được Văn bản của **Phòng C** đề nghị đưa Đại diện Sở tư pháp và ông **Lê Phước H1** sinh năm 1941 là con chung của cụ **T6** cụ **T5** thuộc hàng thừa kế thứ 1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu: 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 nội dung vụ án: Tại phiên toà phúc thẩm phát sinh tình tiết mới là ngoài 6 người được xác định con Cụ **T6** và Cụ **T5** còn có ông **Lê Phước H1** (**Huỳnh Văn H2**) sinh năm 1941 là con chung của cụ **T6** cụ **T5** thuộc hàng thừa kế thứ 1, hiện nay ông **H2** đã chết nhưng chưa được Toà án cấp sơ thẩm đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **H2** vào tham gia tố tụng, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử sơ thẩm lại đúng qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung vụ án:

Quá trình chung sống cụ T5 và cụ T6 tạo lập nhà và đất tại tổ B, phường N, quận S. Đến năm 1999 nhà đất này bị nhà nước thu hồi để phục vụ cho dự án dự án công trình đường B. Sau đó nhà nước đã cấp một lô đất tái định cư tại lô A, khu J, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. Tòa cấp sơ thẩm xác định di sản thừa kế của cụ T5 và cụ T6 để lại là toàn bộ nhà và đất tại lô A, khu J, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng trị giá 4.919.826.000 đồng.

[1.2] Về hàng thừa kế:

Theo án sơ thẩm; Cụ T5 chết ngày 06/6/2000 và cụ bà Trần Thị T6 chết ngày 17/02/2011; hai cụ có 6 người con gồm: Lê Phước N2 (chết năm 1971 có 3 con là Lê Thị N, Lê Phước T1, Lê Phước L), Lê Phước C2 (chết năm 1982 có 3 con là Lê Phước Cu S, Lê Phước T2, Lê Phước B); Lê Thị T; Lê Thị P; Lê Thị E và Lê Thị C. Đồng thời xác định Cụ Trần Thị T6, bà Lê Thị T; bà Lê Thị P; bà Lê Thị E và bà Lê Thị C là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T5. Đối với ông Lê Phước N2 (chết năm 1971), ông N2 có 3 con là chị Lê Thị N, anh Lê Phước T1, anh Lê Phước L; ông Lê Phước C2 (chết năm 1982) có 3 con là anh Lê Phước Cu S, anh Lê Phước T2, anh Lê Phước B thì tại Điều 680 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “Trong trường hợp con của người để lại di sản chết trước người để lại di sản, thì cháu được hưởng phần di sản mà cha hoặc mẹ của cháu được hưởng nếu còn sống” cho nên chị Lê Thị N, anh Lê Phước T1, anh Lê Phước L là người thừa kế thế vị đối với phần di sản của ông Lê Phước N2; anh Lê Phước Cu S, anh Lê Phước T2, anh Lê Phước B là người thừa kế thế vị đối với phần di sản của ông Lê Phước C2.

[1.3] Như vậy những người được hưởng thừa kế theo pháp luật của cụ T5 là cụ T6, bà T, bà P, bà E, bà C và thừa kế thế vị phần được hưởng thừa kế của ông N2 là chị N, anh T1, anh L, thừa kế thế vị phần được hưởng thừa kế của ông C2 là anh S, anh T2, anh B; Hàng thừa kế của cụ T6 gồm bà T, bà P, bà E, bà C và thừa kế thế vị phần được hưởng thừa kế của ông N2 là chị N, anh T1, anh L, thừa kế thế vị phần được hưởng thừa kế của ông C2 là anh S, anh T2, anh B.

[2] Ngày 10/2/2025 Phòng C cung cấp biên bản xác minh của Công An quận S thì ngoài 6 người được xác định con Cụ T6 và Cụ T5 còn có Lê Phước H1 (Huỳnh Văn H3) sinh năm 1941 là con chung của cụ T6 cụ T5 thuộc hàng thừa kế thứ 1 và tại phiên tòa hôm nay Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thái Thị Ngọc H là ông Phạm C1 - Luật sư của Văn phòng L Đoàn Luật sư thành phố Đ cung cấp văn bản và hình ảnh chụp lại bia mộ được xác định Cụ

T5 và Cụ T6 có 7 người con. Lê Phước H1 (Huỳnh Văn H3) có vợ Nguyễn thị X, thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Ý kiến của Luật sư C1 tại phiên toà phúc thẩm được bà Huỳnh Thị Phương D (bị đơn trong vụ án) cùng thừa nhận và xác định còn 04 người là Huỳnh Minh N3, Huỳnh Thị T8, Huỳnh Thị Thu P1 và Huỳnh Minh K1 đều là những người có quyền và nghĩa vụ liên quan nhưng chưa tham gia tố tụng.

[2.1] Như vậy, cấp sơ thẩm đã xác định thiếu người tham gia tố tụng, thuộc hàng thừa kế thứ nhất và những người thừa kế thế vị. Mặt khác, các đương sự cũng đã xác định di sản thừa kế là toàn bộ nhà và đất tại lô A, khu J, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng trị giá 4.919.826.000 đồng là của cụ T5 và cụ T6. Việc không đưa Lê Phước H1 (Huỳnh Văn H3) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng còn lại của ông H1 là Huỳnh Minh N3, Huỳnh Thị T8, Huỳnh Thị Thu P1 và Huỳnh Minh K1 tham gia tố tụng và chưa làm rõ ý kiến của các đồng thừa kế đối với tính hợp pháp của Di Chúc số 90HV3-4; Văn bản khai nhận thừa kế ngày 21/7/2017 là vi phạm trọng thủ tục tố tụng, xâm quyền lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế.

Tòa cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa được, nên cần hủy toàn bộ án sơ thẩm để xét xử lại theo qui định pháp luật. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập làm rõ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất và xác định lại kỹ phần thừa kế cho đúng pháp luật.

[3] Trong vụ án này, các bên đương sự cố tình che giấu không khai đầy đủ tên và địa chỉ thuộc hàng thừa kế theo qui định pháp luật dẫn đến hủy án, nên Tòa cấp sơ thẩm không có lỗi trong trường hợp này. Do hủy án sơ thẩm, nên các kháng cáo của các bên đương sự HĐXX không xét.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét khi vụ án được xét xử lại theo trình tự sơ thẩm, do hủy án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Tuyên xử: Hủy toàn bộ án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa Nguyên đơn Bà Lê Thị E với bị đơn Ông Huỳnh Minh A và bà Huỳnh Thị Phương D. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử sơ thẩm lại đúng qui định pháp luật.

2. Về án phí phúc thẩm: Phòng C, bà Thái Thị Ngọc H, Phòng C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Phòng C, Phòng C số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001493

ngày 13/6/2024, 0001492 ngày 12/6/2024 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Phạm Tôn