

Bản án số: **266/2022/DS-PT**

Ngày: 29/12/2022

V/v “*Tranh chấp đòi nhà, đất  
và hủy GCN 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 Nguyễn Tấn Trường.

*Các thẩm phán:* ông Nguyễn Cường.

ông Trần Quốc Cường.

***-Thư ký phiên tòa:*** ông Lương Quang Toàn - 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:*** ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 258/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp đòi nhà, đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 423/2022/QĐ-PT ngày 30/11/2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1931; trú tại: 18 Đường Q, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Trần Dự Đ, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1957; đều trú tại: 18 Đường Q, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị K:* ông Nguyễn Quốc H - Luật sư Văn phòng Luật sư N, Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

***- Bị đơn:*** bà Trần Thị Th, sinh năm 1949; trú tại: 21 Đường N1, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Th:* ông Trần Công Th, sinh năm 1988, trú tại: Tầng 10, 21 Đường N2, phường B1 Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T1; trú tại: 18 Đường Q, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Nguyễn Thị T3; trú tại: otto-Haln-Str.28,53177 Bonn, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

3. Ông Nguyễn Văn T4; trú tại: Siebenburgentstr.8,53117 Bonn, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

4. Ông Nguyễn Văn T5; trú tại: Ossietzkyst.6,53123 Bonn, Germany Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

5. Ông Nguyễn Văn T6; trú tại: Friedlandstr.60,53117 Bonn, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

6. Bà Nguyễn Thị Th1; trú tại: Oderstr. 18,53332 Bomheim, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

7. Bà Nguyễn Thị Th; trú tại: Am Lenkert 62,53117 Bonn, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

8. Ông Nguyễn T7; trú tại: Mtinchweg 2,47506 Neukirchen Vluyn, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

9. Bà Nguyễn Thị Th2; trú tại: Tizianplatz 7,80638 Munchen, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

10. Ông Nguyễn Văn Th3; trú tại: Waldenburger Ring 22,53119 Bonn, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

11. Ông Nguyễn Văn T8; trú tại: Otto - Hahn - Str.28,53117 Bonn, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

12. Bà Nguyễn Thị T9; trú tại: Brunnenstr. 109,53332 Bomheim, Germany (Cộng hòa Liên bang Đức).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn T6, bà Nguyễn Thị Th1, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn T7, bà Nguyễn Thị Th2, ông Nguyễn Văn Th3, ông Nguyễn Văn T8, bà Nguyễn Thị T9:* ông Trần Dự Đ. Có mặt.

13. Ông Nguyễn Văn T10 (Đã chết).

*Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T10:* bà Nguyễn Thị T11 (vợ ông T10) và các con của ông T10 gồm: ông Nguyễn Văn

Út T12, ông Nguyễn Văn T13, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Đoan Tr1, bà Nguyễn Thị Đoan Tr3, bà Nguyễn Thị Đoan Tr2; đều trú tại: 637 Đường L1, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

14. Bà Nguyễn Thị Mỹ Th4; trú tại: 21 Đường N1, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

15. Ông Nguyễn Ngọc H1; trú tại: 21 Đường N1, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ Th4:* ông Trần Công Th; trú tại: Tầng 10, 21 Đường N2, phường B1, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

16. Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk; trụ sở: 09 Đường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Trần Đình Nh - Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

**Người kháng cáo:** Bị đơn bà Trần Thị Th và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Theo đơn khởi kiện ngày 08/7/2014 và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Dự Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Th5 là vợ chồng và có 14 người con, trong đó ông Nguyễn Văn Th6, sinh năm 1950 là con trai đầu, ông Th6 có vợ là bà Trần Thị Th. Vào năm 1997, vợ chồng ông Th5 và bà K có mua thông qua hình thức bán đấu giá của Phòng thi hành án tỉnh Đắk Lắk căn nhà mang số 15C đường L2 (nay là số 21 Đường N1, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk), căn nhà có đặc điểm nhà 03 tầng, diện tích xây dựng là 132,3 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 132,3 m<sup>2</sup>. Ông Th5 là người mua nhưng nhờ ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th đứng tên trên việc mua bán, nhưng không có thỏa thuận bằng văn bản, giấy tờ gì, số tiền mua nhà đất là 480.000.000 đồng, ông Th6 là người trực tiếp nộp tiền mua nhà đất vào Phòng thi hành án tỉnh Đắk Lắk, nhưng số tiền này là của ông Th5 bỏ ra giao cho ông Th6 đứng ra mua hộ, mục đích là mua để làm nhà từ đường thờ cúng ông bà tổ tiên. Do đó, ông Th5 mới giao cho ông Th6 đứng ra thực hiện toàn bộ thủ tục mua bán nhà và để ông Th6, bà Th đứng tên hộ trên giấy tờ mua bán và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060126 ngày 21/02/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đứng tên chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng đất ở là ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th. Việc đứng tên hộ đã thể hiện tại “Giấy xác nhận”

do ông Th6 và bà Th lập ngày 07/3/1998 được Ủy ban nhân dân phường E, Thành phố B chứng thực cùng ngày, nội dung ông Th6 đã xác nhận việc mua nhà nhưng vì không đủ tiền nên ông Th6 nhờ cha là ông Th5 xuất tiền ra mua, vậy ông Th5 là chủ sở hữu mua bán, trao đổi căn nhà kể trên. Ông Nguyễn Th5 đã chết vào ngày 10/7/1998, thực hiện theo ý nguyện của ông Th5 sử dụng căn nhà này để làm nhà từ đường, không được chuyển nhượng, mua bán, trao đổi, bà K đồng ý giao căn nhà này cho vợ chồng ông Th6, bà Th ở để trông coi, thờ cúng ông bà. Đến năm 2008, ông Nguyễn Văn Th6 chết thì bà Trần Thị Th đòi xử không tốt với gia đình bên chồng trong việc thăm nom, hương khói ông bà theo như ý nguyện của ông Th5 và có ý định chiếm đoạt căn nhà.

Bà Nguyễn Thị K khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Th cùng các con của bà Th và ông Th6 là Nguyễn Ngọc H1 và Nguyễn Thị Mỹ Th4 phải trả lại tài sản là căn nhà và đất tại số 21 Đường N1, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà K và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 400160126 ngày 21/02/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk mang tên ông Nguyễn Văn Th6, bà Trần Thị Th.

## ***2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Công Th trình bày:***

Vào tháng 10 năm 1997, vợ chồng ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th đã mua căn nhà, đất tại số 15C đường L2 (nay là số 21 Đường N1, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) thông qua hình thức bán đấu giá tại Phòng thi hành án tỉnh Đắk Lắk với giá 480.000.000 đồng. Ông Th6 là người trực tiếp đăng ký làm các thủ tục mua và nộp tiền mua nhà vào Phòng thi hành án làm 03 đợt, cụ thể: Ngày 24/10/1997, đặt cọc 4.800.000 đồng, ngày 18/11/1997 nộp 200.000.000 đồng và ngày 25/11/1997 nộp tiếp 275.200.000 đồng. Nguồn tiền để mua nhà là của vợ chồng bà Th dành dụm từ việc kinh doanh điện tử tại chợ B mà có. Đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060126 ngày 21/02/1998 cho chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở là ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th, căn nhà có đặc điểm nhà 03 tầng, diện tích xây dựng là 132,3 m<sup>2</sup> tọa lạc trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 28, diện tích là 132,3 m<sup>2</sup>. Sau khi mua căn nhà nói trên, vợ chồng ông Th6, bà Th quản lý, sở hữu và sinh sống tại căn nhà từ đó đến nay, không có ai tranh chấp. Quá trình sử dụng nhà không có thay đổi, sửa chữa gì lớn đối với căn nhà, chỉ có sửa chữa nhỏ về phần nước và nhà vệ sinh để sử dụng, sinh hoạt hàng ngày.

Văn bản xác nhận ngày 07/3/1998 thể hiện không đúng bản chất vụ việc như lời trình bày của nguyên đơn. Mục đích mà vợ chồng ông Th6, bà Th ký là để đồng ý làm nhà từ đường cho ông Th5 vui lòng trước khi mất. Tại thời điểm ký là do ông Th6 ép buộc và ký tại nhà ông Th6, bà Th. Việc nguyên đơn cung cấp bản xác nhận có dấu xác nhận của UBND phường E chúng tôi không biết. Vì

vậy chúng tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### ***3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

***3.1. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn T6, bà Nguyễn Thị Th1, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn T7, bà Nguyễn Thị Th2, ông Nguyễn Văn Th3, ông Nguyễn Văn T8, bà Nguyễn Thị T9 là ông Trần Dự Đ trình bày:***

Căn nhà hiện mang số 21 đường N1, phường T2, thành phố B là tài sản của ông Nguyễn Th5, mục đích để làm nơi thờ cúng ông bà tổ tiên nên mới để cho ông Nguyễn Văn Th6, bà Trần Thị Th đứng tên hộ trên giấy tờ về sở hữu nhà ở và giao cho vợ chồng ông Th6, bà Th ở để trông coi nhà và thờ cúng. Tuy nhiên từ sau khi ông Th6 qua đời bà Th không tạo điều kiện cho con cháu về hương khói ông bà tổ tiên. Căn nhà là tài sản của ông Th5 nên yêu cầu bà Th phải trả lại căn nhà cho bà K.

***3.2. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Mỹ Th4 là ông Trần Công Th trình bày:***

Nhà và đất tại số 15C đường L2 (nay là số 21 Đường N1, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) là tài sản của bố mẹ ông H1 và bà Th4. Ông Nguyễn Văn Th6 mua thông qua hình thức bán đấu giá và đã được nhà nước công nhận quyền sở hữu. Sau khi mua, gia đình đã sử dụng ổn định đến nay, không có ai tranh chấp. Ông, bà hoàn toàn không được biết về toàn bộ nội dung liên quan đến văn bản lập ngày 07/3/1998. Phía nguyên đơn cho rằng căn nhà là tài sản của ông Th5 nhờ bà Th và ông Th6 đứng tên là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

***3.3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T11 trình bày:***

Việc các bên tranh chấp quyền sử dụng căn nhà tại 21 Đường N1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bà hoàn toàn không biết và không liên quan. Bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***3.4. Người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Đắk Lắk ông Trần Đình Nh trình bày:***

*Về nguồn gốc sử dụng đất:*

Hộ ông Quan Gia Minh và bà Phan Thị Xinh Đẹp (chủ cơ sở Minh Ký) nhận chuyển nhượng một phần căn nhà số 15E đường L2 (nay là 21 Đường N1), phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của hộ ông Nguyễn Ba và bà Nguyễn Thị Bưởi, được Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 171/CN.SXD ngày 30/11/1993 (số đăng ký tại thời điểm cấp quyền sở hữu nhà là 15c đường L2).

Năm 1995, 1996, cơ sở Minh Ký lập 02 hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp B - Đắk Lắk với tổng số tiền nợ 440.000.000 đồng (chưa tính lãi suất) và không có khả năng thanh toán. Ngày 08/10/1996, cơ sở Minh Ký đã có tờ trình tự nguyện giao cho Ngân hàng nông nghiệp B - Đắk Lắk chọn quyền định đoạt về biện pháp xử lý tài sản thế chấp là căn nhà số 15C L2, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do ông Quan Gia Minh và bà Phan Thị Xinh Đẹp làm chủ sở hữu.

Ngày 20/01/1997, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Bản án kinh tế số 04/KT-ST, tuyên cơ sở Minh Ký do ông Quan Gia Minh và bà Phan Thị Xinh Đẹp làm đại diện phải thanh toán cho Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp B - Đắk Lắk với tổng số tiền là 479.327.800 đồng (cả lãi và phạt quá hạn); kê biên căn nhà số 15C L2, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để đảm bảo việc thi hành án.

Tại biên bản đấu giá không thành ngày 29/10/1997, bên được thi hành án là Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp B - Đắk Lắk đã quyết định bán căn nhà 15C đường L2, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn Th6, trú tại Buôn A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 480.000.000 đồng. Ngày 28/11/1997, ông Nguyễn Văn Th6 đã được bàn giao căn nhà nêu trên và sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Ngày 08/12/1997, hộ ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th có đơn đăng ký nhà ở và đất ở, đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, nộp các khoản thuế, lệ phí theo quy định đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 28, diện tích 132,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại khu đô thị, địa chỉ tại số 15C đường L2, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 21/02/1998, hộ ông Nguyễn Văn Th6, bà Trần Thị Th được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 400106026 tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 28, diện tích 132,3m<sup>2</sup>, địa chỉ tại số 15C đường L2 (nay là 21 Đường N1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

Như vậy, hộ ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th sử dụng đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 28, diện tích 132,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại khu đô thị, địa chỉ tại số 15C đường L2 (nay là 21 Đường N1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) thuộc trường hợp mua nhà thông qua hình thức đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

*Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Căn cứ Điều 12 Quyết định số 1518/QĐ-UB ngày 29/7/1997 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thành phố B và các thị trấn trên địa bàn tỉnh Đắk

LẮK. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của hộ ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th gồm có:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 171/CNSH theo Quyết định số 171/CN.SXD ngày 30/11/1993 của Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk mang tên chủ sở hữu là hộ ông Quan Gia Minh và bà Phan Thị Xinh Đẹp; Bản án kinh tế sơ thẩm số 04/KT-ST ngày 20/01/1997 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Quyết định thi hành án số 176/THA ngày 04/3/1997 của Phòng thi hành án tỉnh Đắk Lắk; Quyết định cưỡng chế thi hành án số 317/THA ngày 18/4/1997 của Phòng thi hành án tỉnh Đắk Lắk; Biên bản giao nhà ngày 28/11/1997 của Phòng thi hành án tỉnh Đắk Lắk; Đơn đăng ký nhà ở và đất ở của hộ ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th đề ngày 08/12/1997; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của hộ ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th đề ngày 08/12/1997; Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất của phòng thi hành án tỉnh Đắk Lắk đề ngày 08/12/1997, được Cục thuế tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 05/01/1998; Tờ khai lệ phí trước bạ của hộ ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th được Cục thuế tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 05/01/1998; Biên lai thu thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 06/01/1998 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk mang tên người nộp là Phòng thi hành án tỉnh Đắk Lắk; Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 06/01/1998 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk mang tên người nộp là ông Nguyễn Văn Th6; Tờ trình số 08/TT-ĐC ngày 07/01/1998 của Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk; Quyết định số 274/QĐ-UB ngày 24/02/1998 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060126 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/02/1998 (lỗi đánh máy ghi nhầm thành ngày 21/02/1998) mang tên ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 28, diện tích 132,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại khu đô thị, địa chỉ tại số 15C đường L2 (nay là 21 Đường N1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

Như vậy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060126 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/02/1998 (lỗi đánh máy ghi nhầm thành ngày 21/02/1998) mang tên ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật đất đai năm 1993, Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.

Đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào hồ sơ vụ việc và các quy định của pháp luật để xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út T12, ông Nguyễn Văn T13, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Đoan Tr1, bà Nguyễn Thị Đoan Tr2, bà Nguyễn Thị Đoan Tr3: Tòa án đã triệu tập***

**hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do.**

**Tại Bản án dân sự thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 35, Điều 37, khoản 1 Điều 228, điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng án lệ số: 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng Điều 123, Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 7 Luật nhà ở năm 2014;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Nguyễn Thị K.

1. Buộc bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ Th4 phải trả lại tài sản là căn nhà và đất tại số 21 Đường N1, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị K.

2. Buộc bà Nguyễn Thị K phải thanh toán cho bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Mỹ Th4 số tiền là 2.409.983.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm lẻ chín triệu chín trăm tám mươi ba nghìn đồng*). Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Hủy toàn bộ giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060126 ngày 21/02/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp mang tên ông Nguyễn Văn Th6, bà Trần Thị Th.

Bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản; án phí; quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 8 năm 2019, bị đơn bà Trần Thị Th và người có quyền lợi



và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H1 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Đại diện cho bị đơn bà Trần Thị Th là ông Trần Công Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Ngọc H1 đều giữ nguyên nội dung kháng cáo như trong đơn kháng cáo và bổ sung nội dung: trong trường hợp không chấp nhận nội dung như trong đơn thì đề nghị cấp phúc thẩm giao nhà cho bà Th và các con bà. Vì hiện nay cụ K đã chết, gia đình bà Th không có chỗ ở nào khác nên có nguyện vọng ở nhà và thôi lại tiền cho nguyên đơn.

Ông Trần Dự Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như tại phiên tòa sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định. Về tố tụng, án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, bị đơn bà Trần Thị Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc H1 kháng cáo có đưa ra được chứng cứ mới là Bản di chúc cuối cùng của cụ K đã được giám định đúng chữ ký của Cụ, có nội dung phù hợp với quan điểm của bị đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người liên quan; giao nhà cho bà Th, bà Th có trách nhiệm thôi lại cho những người thừa kế của bà K 50% giá trị tăng thêm của căn nhà và 100% giá trị mua căn nhà.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.*

[1] Về thủ tục tố tụng; HĐXX thấy rằng:

[1.1] Tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 20/8/2019, cụ Nguyễn Thị K còn sống; ngày 09/7/2014, cụ K đã ủy quyền cho ông Trần Dự Đ và bà Nguyễn Thị T1 tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn đại diện cho Cụ; đồng thời ngày 11/7/2014, cụ K lập di chúc thể hiện ý chí là sau khi qua đời ông Đ và bà T1 vẫn sẽ là những người tiếp tục thực hiện việc ủy quyền của bà tham gia tố tụng. Ngày 27/3/2020, cụ K chết không để lại di chúc nào khác; do vậy ông Đ và bà T1 vẫn là người tiếp tục thực hiện di nguyện của Cụ tham gia tố tụng; nên HĐXX thấy không cần thiết phải làm thủ tục người kế thừa quyền và nghĩa vụ

tổ tụng của cụ K.

[1.2] Tại phiên toà hôm nay có mặt người đại diện của nguyên đơn và bị đơn; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt; theo đề nghị của các đương sự có mặt và của Kiểm sát viên, đây là phiên toà lần thứ 5 được triệu tập, nên tiếp tục tiến hành phiên toà. HĐXX chấp nhận.

[2] Về nội dung, xét nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp; HĐXX thấy rằng: nguyên vào năm 1997, vợ chồng cụ Nguyễn Thị K và cụ Nguyễn Th5 đang ở nước ngoài nên gửi tiền 480.000.000 đồng về nhờ vợ chồng người con trai trưởng là ông Nguyễn Văn Th6 và bà Trần Thị Th mua đầu giá căn nhà mang số 15C đường L2 (nay là số 21 Đường N1, phường T2, thành B, tỉnh Đắk Lắk). Ông Th6, bà Th đứng tên hộ trên giấy tờ mua bán và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060126 ngày 21/02/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đứng tên chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng đất ở. Ngày 07/3/1998, ông Nguyễn Văn Th6 viết “Giấy xác nhận” được Ủy ban nhân dân phường E, thành phố B chứng thực thể hiện cụ Th5 là chủ sở hữu nhà đất trên. Cụ Nguyễn Th5 đã chết vào ngày 10/7/1998, thực hiện theo ý nguyện của cụ Th5 sử dụng căn nhà này để làm nhà từ đường, không được chuyển nhượng, mua bán, trao đổi, cụ K đồng ý giao căn nhà này cho vợ chồng ông Th6, bà Th ở để trông coi, thờ cúng ông bà. Đến nay, cụ Nguyễn Thị K khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Th cùng các con của bà Th và ông Th6 là anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Nguyễn Thị Mỹ Th4 phải trả lại tài sản là căn nhà và đất tại số 21 Đường N1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà K và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060126 ngày 21/02/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk mang tên ông Nguyễn Văn Th6, bà Trần Thị Th. Ông Th6 đã chết năm 2008, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Th và các con của bà trả lại nhà cho cụ K và cụ K phải thanh toán lại 50% giá trị nhà đất cho bà Th.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Th và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc H1; HĐXX thấy rằng:

[3.1] Tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 20/8/2019, cụ Nguyễn Thị K còn sống, đến ngày 27/3/2020 cụ K chết không để lại di chúc. Căn cứ vào các chứng cứ như: **“Di chúc cuối cùng lần thứ hai của tôi”** của cụ Nguyễn Th5 lập ngày 05/4/1988 có nội dung: *“Do già yếu tôi không trông coi được, tôi giao cho con trai trưởng Nguyễn Văn Th6 và con dâu Trần Thị Th... sau khi mẹ chết gia đình Thiện mới giữ quyền trông coi”* (BL 380). Ngoài ra, ngày 15/8/2010, cụ Nguyễn Thị K có lập văn bản **NỘI DUNG BẢN QUYẾT ĐỊNH DI CHỨC CUỐI CÙNG CỦA TÔI** (thay mặt cho chồng tôi là ông Nguyễn Thu) có nội dung: *“Thứ nhất: Sau khi Nguyễn Văn Th6 qua đời thì căn nhà trên vẫn giao cho Trần Thị Th (vợ của Nguyễn Văn Th6) trông coi và giữ đúng Di chúc của Chồng tôi.*

*Thứ hai: Sau này Trần Thị Th qua đời thì căn nhà trên tôi quyết định giao cho Nguyễn Ngọc H1 là cháu đích tôn của dòng họ trông coi và cháu H1 có quyền quyết định cho lớp con cháu, chắt, chít sau này".*

[3.2] Xét thấy cụ Th5 và cụ K có 14 người con thì 11 người cư trú ở Cộng hoà liên bang Đức đều có cuộc sống ổn định như các ông bà: Nguyễn Thị T3, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Văn T5, Nguyễn Văn T6, Nguyễn Thị Th1, Nguyễn Thị Th, Nguyễn T7, Nguyễn Thị Thú, Nguyễn Văn Th3, Nguyễn Văn T8 và Nguyễn Thị T9. Còn lại 03 người ở Việt Nam thì vợ chồng người con gái là bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Dự Đ, vợ chồng người con trai là ông Nguyễn Văn T10 (đã chết) và bà Nguyễn Thị T11 cũng đều có nơi sinh sống ổn định. Riêng vợ chồng người con trai là ông Nguyễn Văn Th6 (đã chết) và bà Trần Thị Th chỉ có căn nhà duy nhất là tài sản đang tranh chấp, vợ chồng ông Th6, bà Th và các con của ông bà đã sinh sống ổn định tại đây từ năm 1997 đến nay, ngoài ra không còn chỗ ở nào khác. Theo xác nhận của Công an phường T2 thì bà Th và các con của bà là anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Nguyễn Thị Mỹ Th4 có hộ khẩu thường trú tại 21 Đường N1, phường T2 từ ngày 23/5/2001 cho đến nay. Trong khi đó các người con khác của cụ K đều có nơi ở ổn định và những người em ông Th6 ở Cộng hoà liên bang Đức cũng viết giấy “*từ bỏ quyền lợi thừa kế tài sản*” có liên quan đến căn nhà đang tranh chấp như: Bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Th3 và ông Nguyễn Văn T4 (BL 45). Mặt khác, tại phiên toà ngày 03/3/2022, đại diện nguyên đơn cho rằng Bản Di chúc của cụ K ngày 15/8/2010 không phải do cụ K ký. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 17/KL-KTHS ngày 21/7/2022 của Phân viện khoa học hình sự tại Đà Nẵng đã kết luận là chữ ký của cụ K. Từ đó có cơ sở cho thấy cần giao căn nhà và đất tại số 21 Đường N1, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Th và các con của bà tiếp tục quản lý sử dụng. Anh Nguyễn Ngọc H1 con của ông Th6, bà Th cũng là cháu nội đích tôn của cụ Th5, cụ K; trong khi tại Việt Nam hai cụ không còn người con trai nào khác, nên anh H1 là người thay mặt con, cháu trai thờ tự các cụ và tổ tiên ông bà là phù hợp với truyền thống, đạo lý và lẽ công bằng; đồng thời cũng thoả mãn Di chúc, Di nguyện của cụ Th5, cụ K lúc còn sống. Bà Trần Thị Th và các con sẽ thanh toán lại cho đại diện nguyên đơn số tiền 2.409.983.000 đồng là giá trị 50% chênh lệch tăng thêm và 480.000.000 đồng là 100% số tiền gốc mà nguyên đơn đã mua nhà vào năm 1997. Do cụ Th5 và cụ K đều chết nên tạm giao số tiền trên cho người đại diện của nguyên đơn là bà T1, ông Đ tạm thời quản lý và những người trong diện thừa kế của hai cụ có quyền định đoạt. Nếu sau này các bên không thỏa thuận được và có tranh chấp về thừa kế thì được quyền khởi kiện chia thừa kế theo pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên đây, xét thấy bị đơn bà Trần Thị Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo có cung cấp

được tài liệu chứng cứ mới, nên có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận, nên bà Trần Thị Th và anh Nguyễn Ngọc H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

**I/ Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc H1, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.**

Áp dụng khoản 3 Điều 35, Điều 37, khoản 1 Điều 228, điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số: 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 123, Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 7 Luật nhà ở 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận một phần đơn khởi kiện của cụ Nguyễn Thị K.

1. Giao cho bà Trần Thị Th, anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Nguyễn Thị Mỹ Th4 được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà và đất tại số 21 Đường N1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Buộc bà Trần Thị Th, anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Nguyễn Thị Mỹ Th4 phải thanh toán cho cụ Nguyễn Thị K số tiền là 2.889.983.000 đồng (*Hai tỷ tám trăm tám mươi chín triệu chín trăm tám mươi ba nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 .

3. Giữ nguyên toàn bộ giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060126 ngày 21/02/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp mang tên ông Nguyễn Văn Th6, bà Trần Thị Th.

**II/** Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Th và anh Nguyễn Ngọc H1 không phải chịu. Hoàn lại cho mỗi người 300.000 đồng đã tạm ứng án phí theo các biên lai số 2548 và 2549 ngày 05/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

**III/** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29/12/2022).

**Nơi nhận:**

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

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Tấn Trường**