

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 207/2023/DS-PT

Ngày 19- 4 – 2023

V/v yêu cầu chia di sản thừa kế,
hủy phần cấp nhật biến động
GCNQSD, hủy hợp đồng tặng cho và
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 Lê Thành Văn

Các thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy – 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 Hà Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:
548/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2021
của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2023/QĐ-PT
ngày 16/02/2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Công K, sinh năm 1954

Địa chỉ: 15613 SE Ogden Drive, Portland, OR, 97236, USA. (có mặt)

Tạm trú: 25 Phan Đình Phùng, phường Quang Vinh, thành phố B, Đồng
Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đoàn
Cửu Việt – Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Công M, sinh năm 1948.

Địa chỉ: 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Trần Thị Minh N, sinh năm 1962. Địa chỉ: 68/6 Trần Quang Khải, phường T, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Trần K, sinh năm 1986. Địa chỉ: 68/6 Trần Quang Khải, phường T, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Theo giấy ủy quyền 03/10/2017)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1946.

Địa chỉ: 11223 Madison Park Drive, Tampa, FL 33625, USA.

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Bà Trần Thị Minh N, sinh năm 1962. Địa chỉ: 68/6 Trần Quang Khải, phường T, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt)

1.2. Ông Nguyễn Trần K, sinh năm 1986. Địa chỉ: 68/6 Trần Quang Khải, phường T, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền 04/11/2019) (có mặt)

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1956 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 7714 SE 70th ave, Portland, OR, 97206, USA.

3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1950.

Địa chỉ: 5104, Springwood Drive, Tampa, FL 33624, USA.

4. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1952

Địa chỉ: 10202, Explorer Court, Tampa, FL 33615, USA.

5. Bà Trần Thị Thanh V, sinh năm 1961

Địa chỉ: 2320 Yuma Lane North, Plymouth, MN 55447, USA.

6. Ông Trần Công D, sinh năm 1962

Địa chỉ: 10509 Sky Flower Court, Land O lake, FL 34638.

7. Ông Trần Công M, sinh năm 1963

Địa chỉ: 10201 Wexford Court, Tampa, FL 33615, USA.

8. Bà Trần Thị Thùy H, sinh năm 1964

Địa chỉ cũ: 11223 Madison Park Drive, Tampa, FL 33625, Hoa Kỳ.

Địa chỉ mới: T.Robes 7660 62ND Way, N.Pinellas Park, FL 33781, Hoa Kỳ.

9. Ông Trần Công C, sinh năm 1965

Địa chỉ: số 1406 Pomelo Place, Tampa, FL 33625, USA.

10. Ông Trần Công T, sinh năm 1968.

Địa chỉ : 5721 Dove Driver, New Port Richey, FL 34652, USA.

Đại diện theo uỷ quyền của các ông bà: Tuấn, Cẩn, Hương, Minh, Diệu, Lắm, Hồng là ông Trần Công K – nguyên đơn (có mặt)

11. Bà Trần Lê U, sinh năm 1977 (con ông Trần Công Đ) (có mặt)

Địa chỉ: 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, Đồng Nai.

12. Ông Lê Ngọc H, sinh năm 1977. Địa chỉ: 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, Đồng Nai. (có mặt)

13. Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1968 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ : 57/32, khu phố 2, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Văn Phòng công chứng B

Địa chỉ: 1/9A Bùi Hữu Nghĩa, phường Hóa An, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị Ngọc Hiệp - Công chứng viên

- Người làm chứng: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1970

Địa chỉ: 14/4A, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt)

- *Người kháng cáo, kháng nghị*: Nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ ông Trần Công K là cụ Trần Văn V sinh năm 1918 (chết năm 2016) và cụ Nguyễn Thị L, sinh năm 1926 (chết năm 2013) có tất cả 14 người con gồm: Trần Thị L1, Trần Thị H, Trần Thị L2 (Lam McCoy), Trần Công M, Trần Công Đ (đã chết - có con là Trần Lê U, Trần Công K, Trần Thị Thanh V (Van Thanh sanders), Trần Công D, Trần Công M, Trần Thị Thùy H (Hương Robles), Trần Công C, Trần Công T, Trần Thị L, Trần Thị N (đã chết - không có chồng con). Ngoài ra, bố mẹ ông Trần Công K không có người con nào khác, ông bà nội ngoại của ông Trần Công K cũng đã chết.

Khi còn sống cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L có tạo lập được khối tài sản chung là nhà và Quyền sử dụng đất diện tích 1.113,4m² thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 191452 ngày 31/7/2010 cho cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L. Nhà và đất đều có công sức đóng góp của tất cả các anh chị em của ông Trần Công K do anh chị em và ông đều đi làm ăn xa nhưng hàng tháng vẫn gửi tiền về cho ông Trần Công M phụng dưỡng bố mẹ và trông coi, tôn tạo nhà cửa.

Lợi dụng việc cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L tuổi già sức yếu, hay bệnh tật, đầu óc không sáng suốt thiếu minh mẫn nên ngày 20/12/2011 ông Trần Công M đã

mời Công chứng viên Văn Phòng công chứng B về nhà để công chứng và dụ dỗ cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L ký Hợp đồng tặng cho nhà và Quyền sử dụng đất diện tích 1.113,4m² thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với lý do là ký hợp đồng để cho ông Trần Công M quản lý nhà cửa đất đai. Sau đó ông Trần Công M đi đăng ký kê khai, cập nhật biến động đất đai và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Biên Hòa xác nhận vào ngày 03/02/2012 sang cho ông Trần Công M theo hợp đồng tặng cho ngày 20/12/2011.

Hợp đồng tặng cho nhà và Quyền sử dụng đất diện tích 1.113,4m² thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai mà cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L đã ký tặng cho ông Trần Công M vô hiệu về hình thức và nội dung do:

Người tặng cho là cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L khi ký hợp đồng tặng cho tuổi đã cao (cụ Trần Văn V 93 tuổi, cụ Nguyễn Thị L 85 tuổi) sức khỏe, tinh thần không còn minh mẫn thể hiện ở việc không thể ký tên mình mà chỉ điểm chỉ, Công chứng viên khi công chứng Hợp đồng cũng không yêu cầu kiểm tra sức khỏe và tâm thần để xác định 02 cụ có đủ năng lực hành vi dân sự hay không để làm căn cứ xác lập hợp đồng tặng cho là Vi phạm Luật công chứng

Người làm chứng trong hợp đồng tặng cho nêu trên là bà Hồ Thị H thì lại ký tên vào phần người được tặng cho (bên B) trong hợp đồng là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Đồng thời tại phần xác nhận của công chứng viên xác nhận người làm chứng là Hồ Thị Ngọc chứ không phải là Hồ Thị H, như vậy Công chứng viên đã chứng nhận sai người làm chứng. Việc này có dấu hiệu tạo người làm chứng giả để hợp thức hóa hợp đồng tặng cho

Tại phần lời chứng của công chứng viên thì công chứng viên đã ghi sai địa chỉ của tổ chức hành nghề công chứng là số K3/231c, đường Bùi Hữu Nghĩa, ấp Tân Bản, phường Bửu Hòa, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nhưng thực tế địa chỉ là ở ấp Tân Bình. Như vậy, lời chứng của công chứng viên vi phạm quy định tại Điều 46 Luật công chứng 2014.

Hiện tại trên đất có nhà cấp 3 đã được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai công nhận vào ngày 11/5/1992 cho cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L nhưng khi lập hợp đồng tặng cho lại không thể hiện có việc tặng cho căn nhà này, nên Hợp đồng vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 20/11/2011 giữa cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L với ông Trần Công M; Buộc ông Trần Công M chia di sản thừa kế là nhà và đất tại thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn (1,2,3,r,4,5,6,7,8,9,e,f,q,10,11,12,13,p,n,14,15,16,1) theo Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 485/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 22/01/2019 cho các anh chị em trong gia đình các kỳ phân bằng nhau riêng phần diện tích có căn nhà ai được nhận thì thanh toán giá trị chênh lệch cho những người còn lại nhưng người được nhận nhà phải có sự đồng thuận của anh chị em trong nhà; Hủy phần cập nhật biến động ngày 03/02/2012 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 191452 ngày 31/7/2010 đã cấp cho cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L. Đồng thời, không đồng ý với yêu cầu độc lập của bị đơn đối với vợ chồng bà Uyên, ông Hùng.

Theo Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bố mẹ ông Trần Công M là cụ Trần Văn V sinh năm 1918 (chết năm 2016) và cụ Nguyễn Thị L, sinh năm 1926 (chết năm 2013) có tất cả 14 người con gồm: Trần Thị L1, Trần Thị H, Trần Thị L2 (Lam McCoy), Trần Công M, Trần Công Đ (đã chết - có con là Trần Lê U, Trần Công K, Trần Thị Thanh V (Van Thanh sanders), Trần Công D, Trần Công M, Trần Thị Thùy H (Hương Robles), Trần Công C, Trần Công T, Trần Thị L, Trần Thị N (đã chết - không có chồng con). Ngoài ra, bố mẹ ông Trần Công K không có người con nào khác, ông bà nội ngoại của ông Trần Công K cũng đã chết. ông Trần Công M và cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L sống chung ở nhà tại thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai còn lại những người khác đã đi định cư ở Hoa Kỳ.

Diện tích 1.113,4m² thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai trước đây thuộc chủ quyền của bố mẹ ông Trần Công M là cụ Trần Văn V sinh năm 1918 (chết năm 2016) và cụ Nguyễn Thị L, sinh năm 1926 (chết năm 2013) và đã được cấp Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 191452 ngày 31/7/2010.

Ngày 20/12/2011 cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L cùng lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng, sở hữu nhà đất cho ông Trần Công M, hợp đồng tặng cho được công chứng bởi Văn Phòng công chứng B. Việc tặng cho này các anh chị em trong gia đình đều biết và không có ý kiến gì. Sau đó ông Trần Công M đã thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi chủ quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa cập nhật thay đổi biến động ngày 03/02/2012 xác nhận sang tên cho ông Trần Công M theo hợp đồng tặng cho ngày 20/12/2011. Thời gian sau ông Trần Công M cho cháu gái là Trần Lê U con của ông Đoàn ở nhờ bán cà phê. Năm 2013 cụ Nguyễn Thị L chết, năm 2014 ông Trần Công M cho bà Uyên ở nhờ và năm 2016 ông Vi chết thì phát sinh tranh chấp, ông Trần Công M hiện nay cũng đã thuê nơi khác để ở vì mâu thuẫn với bà Uyên.

Như vậy, toàn bộ quyền sử dụng, sở hữu nhà đất đối với diện tích 1.113,4m² thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L làm thủ tục tặng cho ông Trần Công M một cách hợp pháp và đã ông Trần Công M đã hoàn thành thủ tục cập nhật thay đổi chủ quyền ngay khi cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L còn sống. Kể từ ngày 03/02/2012 ông Trần Công M là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp phần diện tích nhà đất trên. Do đó toàn bộ phần nhà đất nêu trên không phải là di sản thừa kế của cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L khi cha mẹ ông Trần Công M chết.

ông Trần Công K cho rằng Công chứng viên không yêu cầu kiểm tra sức khỏe về tâm thần xác định cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L có đủ năng lực hành vi dân sự hay không để làm căn cứ xác lập hợp đồng tặng cho là vi phạm luật công chứng là không đúng. Theo Khoản 4 Điều 35, Khoản 2 Điều 48 Luật công chứng 2006 và Khoản 3 Điều 50 Nghị Định 75/2000/NĐ -CP về công chứng, chứng thực thì khi yêu cầu lập di chúc thì bắt buộc phải có giấy khám sức khỏe. Còn đối với hợp đồng tặng cho thì không bắt buộc phải có giấy khám sức khỏe, trừ trường hợp công chứng viên có chứng cứ cho rằng Người yêu cầu công chứng mất năng lực hành vi dân sự. cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L mặc dù tuổi đã cao nhưng tại thời điểm ký hợp đồng Công chứng viên nhận thấy các cụ vẫn tỉnh táo minh mẫn không bị cưỡng ép, đe dọa nên việc yêu cầu có giấy khám sức khỏe của ông Vi và cụ Nguyễn Thị L là việc

không cần thiết.

ông Trần Công K cũng cho rằng người làm chứng ký tên vào bên người tặng của hợp đồng tặng cho là vi phạm hình thức, người làm chứng là Hồ Thị H nhưng lại ghi là Hồ Thị Ngọc là có dấu hiệu tạo người làm chứng giả là không có căn cứ Trần Văn V bà Hồ Thị H có ký vào người tặng cho trong Hợp đồng nhưng nội dung người làm chứng có ghi rõ làm chứng việc cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L tặng cho QSDĐ cho ông Trần Công M là đúng sự thật. Công chứng viên ghi sai tên bà Hồ Thị H và sai địa chỉ tổ chức hành nghề công chứng là lỗi kỹ thuật không làm thay đổi bản chất của nội dung sự việc và ý chí của các bên tham gia giao dịch hợp đồng.

Từ những trình bày nêu trên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì toàn bộ nhà và đất diện tích 1.113,4m² thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trần Công M đã được pháp luật công nhận chứ không phải là di sản thừa kế của cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L. Công nhận tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 191452 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/7/2010 cập nhật thay đổi ngày 03/02/2012. Ngoài ra đề nghị Tòa án giải tỏa việc ngăn chặn giao dịch liên quan đến thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa đã thực hiện theo Văn bản 4219/CNBH-ĐKTK ngày 10/8/2019. Đồng thời, yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền bị đơn đã đóng tạm ứng về chi phí tố tụng tổng cộng: 30.827.040đ.

Bị đơn yêu cầu độc lập trong vụ án đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Lê U và Lê Ngọc H:

Trước đây ông Trần Công M có cho vợ chồng cháu là Trần Lê U và Lê Ngọc H ở nhờ trên căn nhà ở thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Nay ông Trần Công M yêu cầu bà Trần Lê U và ông Lê Ngọc H trả lại nhà ở địa chỉ 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông theo các mốc (1,2,3,r,4,5,6,e,f,q,10,11,12,13,p,n,14,15,16) thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 485/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 22/01/2019 và toàn bộ tài sản trên đất. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Công M tự nguyện thanh toán những giá trị phần làm thêm cho bà Uyên, ông Hùng theo nội dung Chứng thư thẩm định giá số 10/TĐG-CT ngày 25/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến.

Phần diện tích 106m² giới hạn bởi các mốc (6,7,8,9,f,e,6) theo Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 485/2019 hiện Do bà Trần Kim Thúy quản lý, sử dụng ông không yêu cầu, nếu cần thiết ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị H, Trần Thị L2, Trần Thị Thanh V, Trần Công D, Trần Công M, Trần Thị Thùy H, Trần Công C, Trần Công T:

Đã được Tòa án ủy thác tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng không đến Tòa làm việc nên không có lời trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, bà Trần Thị L1 trình bày:

Nhà và đất diện tích 1.113,4m² thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 191452 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/7/2010 cho bố mẹ tôi là Trần Văn V, Nguyễn Thị L. Sau đó bố mẹ tôi tặng cho lại ông Trần Công M theo hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và được công chứng hợp pháp ngày 22/12/2011. Ngày 03/02/2012 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa đã cập nhật biến động sang cho ông Trần Công M theo hợp đồng tặng cho ngày 20/12/2011. Đối với nhà và đất nêu trên mà bố mẹ bà đã tặng cho ông Trần Công M, bà không có thắc mắc khiếu nại gì và cũng không có tranh chấp gì. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Lê U trình bày:

Bà là con duy nhất của ông Trần Công Đ và bà Trần Thị L3. Nguồn gốc nhà và đất diện tích 1.113,4m² thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là tài sản của ông bà nội bà là Trần Văn V, Nguyễn Thị L. Ông bà nội bà có tất cả 14 người con gồm: Trần Thị L1, Trần Thị H, Trần Thị L2 (Lam McCoy), Trần Công M, Trần Công Đ (đã chết - có con là Trần Lê U, Trần Công K, Trần Thị Thanh V (Van Thanh sanders), Trần Công D, Trần Công M, Trần Thị Thùy H (Hương Robles), Trần Công C, Trần Công T, Trần Thị L, Trần Thị N (đã chết - không có chồng con).

Khi ông bà nội của bà còn sống có đồng ý cho bà ở cùng nhà để phụng dưỡng ông bà lúc già yếu ốm đau bệnh tật. Ông bà của bà cũng đồng ý cho bà sử dụng vườn để buôn bán kiếm sống. Hiện nay bà và chồng bà là ông Lê Ngọc H hiện đang ở trên đất. Trước đây ông Trần Công M cũng có ở chung với ông Vi, cụ Nguyễn Thị L và bà, theo bà thì ông Trần Công M đã lợi dụng việc ông Vi, cụ Nguyễn Thị L tuổi già sức yếu, tinh thần không minh mẫn để chiếm đoạt tài sản cho riêng mình và đuổi bà ra khỏi nhà.

Nay ông Trần Công K khởi kiện yêu cầu xác định di sản thừa kế do ông bà của bà để lại cho anh chị em trong gia đình, bà đề nghị Tòa giải quyết theo quy định và bà xin được hưởng phần di sản thừa kế của ông Đoàn. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Trần Công M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc H trình bày: Đồng ý với trình bày của bà Uyên.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Uyên, ông Hùng là ông Lê Tấn Tý trình bày:

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ ông Hùng có sửa chữa thêm một số bộ phận nhà cửa công trình với số tiền 150.000.000 đồng nhưng do chưa có điều kiện nên chưa cung cấp chứng cứ chứng minh, đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định bổ sung. Đồng thời đồng ý với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Trần Công M.

Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng B trình bày:

Vào ngày 20/12/2011 Văn Phòng công chứng B có tiếp nhận và công chứng hồ sơ tặng cho Quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn V yêu cầu công chứng. Hợp

đồng được công chứng số 372 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa bên tặng cho là ông Vi, cụ Nguyễn Thị L bên nhận là ông Trần Công M. Tài sản tặng cho là Quyền sử dụng đất thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Văn Phòng công chứng B đã tiếp nhận và thụ lý giải quyết hồ sơ, căn cứ hồ sơ pháp lý do các bên cung cấp, kiểm tra thông tin trên hồ sơ là chính xác. Do ông Vi, cụ Nguyễn Thị L già yếu, đi lại khó khăn nên đã yêu cầu công chứng viên thực hiện công chứng tại nhà ở 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Tại thời điểm công chứng ông Vi, cụ Nguyễn Thị L còn minh mẫn, sáng suốt không bị ai đe dọa cưỡng ép. Ông Vi mời bà Hồ Thị H làm người làm chứng. Hợp đồng tặng cho được thực hiện công chứng đúng quy định. Lời chứng của công chứng viên có sai sót họ tên người làm chứng là bà Hồ Thị H đã được Văn phòng công chứng thực hiện sửa lỗi kỹ thuật do đánh máy.

Về ý kiến của đại diện nguyên đơn về việc chỉ có một người là ông Trần Văn V ký tên trên phiếu yêu cầu công chứng:

Theo quy định của Luật Công chứng năm 2006, người yêu cầu công chứng nộp một bộ hồ sơ yêu cầu công chứng bao gồm phiếu yêu cầu công chứng nhưng không có quy định bắt buộc tất cả những người tham gia giao dịch phải ký phiếu yêu cầu công chứng nên Công chứng viên đề ông Trần Văn V ký tên yêu cầu công chứng là hợp lý.

Về việc trên phiếu yêu cầu công chứng ngoài trụ sở không ghi ngày, tháng, năm yêu cầu công chứng là do sơ sót của công chứng viên.

Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch bằng văn bản. Việc công chứng viên chứng nhận được thể hiện tại phần Lời chứng của công chứng viên, chứng nhận tại thời điểm công chứng các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Lê Thị Ngọc Hiệp cùng với một nam nhân viên giúp việc cho công chứng viên có đến căn nhà số 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do bà Nguyễn Thị L già yếu, không đọc được và không ký được nên phải có người làm chứng. Người làm chứng do ông Trần Văn V mời là bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị H có đủ các điều kiện để làm người làm chứng theo Điều 9 Luật Công chứng năm 2006.

Tại thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị L không đọc được, không ký được. Việc điểm chỉ thay thế cho việc ký được thực hiện theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2006.

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho là không có căn cứ. Do bản công việc nên Văn Phòng công chứng B đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của vụ án. Toàn bộ văn bản, hồ sơ kèm theo Văn Phòng công chứng B đã cung cấp đầy đủ cho Tòa án để làm tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án và không cung cấp gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim T trình bày:

Bà là người quản lý sử dụng diện tích đất thửa đất số 27 tờ bản đồ số 32 khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai ổn định từ năm 1994 đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn với người liên quan bà không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với phần diện tích đất mà gia đình cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thửa 52, tờ bản đồ 32, qua đo vẽ thực tế Bản trích và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính 485/2019 ngày 24/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thể hiện bà đang sử dụng 106m² của thửa 52, tờ bản đồ 32 bà có ý kiến như sau; bà đã quản lý sử dụng diện tích đất thửa đất số 27 tờ bản đồ số 32 ổn định từ năm 1994 đến nay do đó không có việc bà lấn chiếm đất. Bà xác định không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người làm chứng bà Hồ Thị H trình bày:

Tại biên bản làm việc của Tòa án với bà Hồ Thị H ngày 11/11/2019 bà Hồ Thị H xác nhận bà là người ký làm chứng việc tặng cho và ký làm chứng vào hợp đồng tặng cho 20/12/2011. Tại bản trình bày ý kiến có ghi chữ ký, họ tên bà Hồ Thị H đề ngày 24/10/2019 nộp cho Tòa và tại phiên tòa bà Hồ Thị H trình bày bà có ký và viết vào Hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của ông Trần Công M, do có người đọc cho viết nhưng không xem nội dung và cho rằng thời điểm đó cụ Nguyễn Thị L đã bị lừa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34, 39, 153, 165, 200, 203, 220, 228, 229, 235, 244, 259, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 29 Luật tổ tụng hành chính năm 2010; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết về thi hành Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Áp dụng Điều 688 và các Điều 122, 127, 163, 166, 468; 609, 610, 612, của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 06/2019/AL của Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công K với bị đơn là ông Trần Công M về tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho, tranh chấp thừa kế thừa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Công M với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Lê U và ông Lê Ngọc H về việc đòi lại tài sản là nhà, đất cho ở nhờ;

Buộc bà Uyên, ông Hùng phải trả cho ông Trần Công M toàn bộ Quyền sử dụng đất diện tích 1.105,5m² thửa đất số 52, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại 11/1, khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1,2,a,b,c,d,5,6,e,f,g,h,i,k,l,m,14,15,16,1) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 485/2019 ngày 24/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và các tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 10/TĐG-CT ngày

25/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến bao gồm:

- Nhà ở gia đình: có diện tích $142,7m^2$, kết cấu: Móng cột bê tông cốt thép; ô văng, xê nô bê tông cốt thép; tường xây gạch, sơn nước; trần nhựa; xà gồ gỗ, mái tôn; nền gạch bông; cửa đi và cửa sổ nhôm kính, gỗ; gác: sàn gỗ ván ép, trần tôn lạnh, cửa sổ khung sắt kính, cầu thang thép hình.

- Cổng và tường rào phía trước: có diện tích $29,3m^2$, kết cấu:

- + Cổng: Trụ cổng $0,4 \times 0,4m$, bê tông cốt thép, mặt ngoài xây gạch, sơn nước cao $2,5m$ trên rãnh khung sắt hộp; Cổng: khung sắt hình, kích thước $5,25 \times 2,5$, trên dầm dẫy thép gai.

- + Tường rào mặt trước: Đoạn 1: Khung thép hình cao $1,3m$, trên rào lưới B40 cao $1,3m$ và dẫy thép gai, phía dưới tường gạch dày $100mm$, cao $0,5m$; Đoạn 2: Chân tường xây gạch dày $200mm$, tô trát cao $0,8m$, trên trụ xây gạch, tô trát cao $1,4m$ trên cùng gắn chong sắt + lưới B40 + dẫy thép gai

- + Tường rào mặt hông: Đoạn 1: Tường xây gạch block cao $1,6m$, trên khung thép hình rào lưới B40 cao $1m$; Đoạn 2: 4 trụ xây gạch, tô trát, kích thước $0,3 \times 0,3m$, cao $1,7m$, chân tường xây gạch dày $100mm$, tô trát cao $0,4m$, trên rào khung thép hình cao $1,1m$, trên cùng rào lưới B40 cao $0,9m$

- Tường rào bên hông : có diện tích $36m$, kết cấu : Cột bê tông cốt thép, kích thước $0,3 \times 0,3m$, cao $2m$; Tường xây gạch block cao $1,9m$, trên rào 5 dẫy thép gai

- Sân nền 1: có diện tích $46 m^2$, kết cấu nền gạch tàu

- Sân nền 2: có diện tích $85,5m^2$, kết cấu nền xi măng cốt chỉ

- Mái che phía trước và 1 phần bên hông nhà ở: diện tích $99m^2$, kết cấu trụ sắt tròn phi 60; giằng khung thép hình, vì kèo + xà gỗ sắt, mái tôn, nền gạch tàu + 1 phần bê tông xi măng; mái đua khung nhôm phủ bạt, kích thước tổng $2,6 \times 13m$

- Mái che phía sau : diện tích $58,6m^2$, kết cấu : Trụ sắt hộp + sắt tròn phi 60 ; Vì kèo + xà gỗ sắt hộp, mái tôn, một phần xà gỗ gỗ, nền bê tông xi măng, tường xây gạch dày $100mm$, tô trát, sơn nước cao $1,7m$, trên rào lưới sắt cao $0,8m$, nền gạch bông, cửa gỗ, diện tích $15m^2$

- 03 Chòi lá: Diện tích $5,3m^2/1$ chòi kết cấu : Móng gạch cao $15 cm$, nền gạch tàu, cột gỗ, xà gỗ gỗ, mái lá dừa

- Nhà vệ sinh phía ngoài + Mái che:

- + Nhà vệ sinh; diện tích $8,5m^2$, kết cấu: Móng cột gạch, tường xây gạch dày $100mm$, tô trát (một mặt sử dụng chung tường nhà ở phía trước), xà gỗ gỗ, mái tôn, nền ceramic, cửa nhôm kính, xí xôm.

- + Mái che; Trụ sắt hộp + trụ gỗ ; xà gỗ gỗ, mái tôn ; Nền bê tông xi măng.

- Cây trồng trên đất: 01 cây mận, 01 cây nhãn, 220 cây chuối, 01 cây chanh, 02 cây Sakê, 01 cây Xoài.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Công M về việc thanh toán một phần giá trị tài sản trên đất cho bà Uyên, ông Hùng gồm: Sân nền 1, Sân nền 2, Mái che phía trước và 1 phần bên hông nhà ở, Mái che phía sau, 03 Chòi lá; Nhà vệ sinh phía ngoài, mái che, 01 cây mận , 01 cây nhãn, 220 cây chuối, tổng trị giá: 80.972.250đ

(Tám mươi triệu, chín trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm năm mươi đồng). ông Trần Công M được quyền sở hữu những tài sản này.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 16/3/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 53/QĐ/KNPT-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm số 02/2021/DSST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/3/2021 ông Nguyễn Quốc Vinh là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Công K làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/5/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Trần Công M, bà Trần Thị Thanh V làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/3/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Ngọc H, bà Trần Lê U làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bào chữa cho nguyên đơn tranh luận:

Hợp đồng tặng cho đã được công chứng thì phải xem văn bản công chứng này là đối tượng khởi kiện, Tòa sơ thẩm chỉ xem hợp đồng tặng cho là thiếu sót. Hợp đồng tặng cho chỉ cho quyền sử dụng đất không cho tài sản trên đất. Tại sao cụ Nguyễn Thị L biết chữ nhưng lại chỉ lấn tay, ai viết tên Nguyễn Thị L, công chứng viên có quyền viết tên thay cho cụ Nguyễn Thị L không. Quy định công chứng chỉ điểm chỉ khi người tặng cho không ký được, ở đây cụ Nguyễn Thị L biết chữ sao không kêu cụ Nguyễn Thị L ký. Văn bản công chứng yêu cầu người làm chứng trong trường hợp này là không đúng và chỉ có cụ Nguyễn Thị L, cụ V mới có quyền yêu cầu người làm chứng, trong trường hợp này ông Trần Công M yêu cầu bà Hồ Thị H ký làm chứng là không đúng. Công chứng viên không đến nhà cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L để thực hiện việc công chứng mà chỉ cử nhân viên văn phòng công chứng làm thủ tục để sau đó mang về văn phòng công chứng đóng dấu. Phiếu yêu cầu công chứng ngoài trụ sở, không xác định thời gian, địa điểm nhận phiếu không ghi là sai sót vi phạm, có biểu hiện gian dối của công chứng viên và ông Trần Công M. Công chứng viên không đọc lại nội dung hợp đồng tặng cho cho người tặng cho nghe. Hợp đồng tặng cho không nêu lý do tặng cho, tặng cho không nêu nghĩa vụ của người tặng cho và nhận tài sản là trái

quy định của Bộ luật dân sự. Hợp đồng tặng cho vi phạm về chữ viết, về người làm chứng viết đề lên chữ viết của người nhận tặng cho.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng tặng cho có công chứng là vô hiệu và huỷ hợp đồng tặng cho trên. Xem xét chia thừa kế theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện cho bị đơn tranh luận:

Việc bà Hồ Thị H trình bày tại phiên tòa hôm nay nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, bà Hồ Thị H đã bị tác động nên lời khai không chính xác. Kết quả xác minh cho thấy ông Vi, cụ Nguyễn Thị L minh mẫn khi ký hợp đồng tặng cho, video do nguyên đơn cung cấp cũng không phản ánh được các cụ Trần Văn V và cụ Nguyễn Thị L không còn minh mẫn và có dấu hiệu bị cắt ghép. Việc tại sao có 07 dấu vân tay tại bản lưu tại văn phòng công chứng, văn phòng công chứng đã có bản giải trình, cái chính là hợp đồng tặng cho lưu tại Văn phòng công chứng và lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai có cùng nội dung. Chính ông Vi là người yêu cầu công chứng viên đến nhà công chứng cũng cho thấy hai cụ minh mẫn khi ký hợp đồng tặng cho. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và hai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ y án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ kháng nghị số 53/QĐ/KNPT-DS ngày 16/3/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Công K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xét thấy hợp đồng tặng cho của bà Vi ông Lai, ông Trần Công M có nhiều vấn đề cần làm rõ như bản công chứng lưu lại văn phòng công chứng có chữ viết tay còn bản lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai không có. Lời khai của bà Hồ Thị H (người làm chứng) tại phiên tòa phúc thẩm có nhiều nội dung mâu thuẫn với cấp sơ thẩm về quá trình chứng kiến cụ Nguyễn Thị L, cụ Trần Văn V ký hợp đồng tặng cho cần phải được làm rõ để kết luận 2 cụ có tỉnh táo khi tặng cho không?. Với những căn cứ đó, xét thấy nội dung kháng cáo là có căn cứ chấp nhận. Do đó xét có căn cứ để huỷ hợp đồng tặng cho, nên có căn cứ giải quyết việc thừa kế theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi của đương sự đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai nên Toà phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[2] Ông Trần Công K khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế đối với nhà và đất tại số 11/1 khu phố 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai mà cụ Trần Văn V và cụ Nguyễn Thị L đã tặng cho ông Trần Công M. Vấn đề đặt ra ở đây cần xem xét hợp đồng tặng cho có hợp pháp không nếu hợp đồng tặng cho hợp pháp thì nhà và đất tại số 11/1 khu phố 2, phường B không còn là di sản thừa kế của cụ Vi, cụ Nguyễn Thị L nếu hợp đồng tặng cho không hợp pháp khi ấy nhà và đất số 11/1 khu phố 2, phường B mới là di sản của cụ Trần Văn V, cụ Nguyễn Thị L để lại, chia thừa kế theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy: Chưa phân tích nội dung hợp đồng tặng cho, người tặng cho có hạn chế năng lực hành vi dân sự hay không. Chỉ xét hình thức hợp đồng tặng cho cho thấy có nhiều điểm mâu thuẫn cấp sơ thẩm chưa làm rõ, cấp phúc thẩm không khắc phục được cụ thể:

- Cần làm rõ lý do vì sao hợp đồng tặng cho lưu tại Văn phòng công chứng có 7 dấu vân tay, trong khi đó hợp đồng tặng cho lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật biến động cho ông Trần Công M chỉ có 3 dấu vân tay.

- 07 dấu lấn tay trên hợp đồng tặng cho lưu tại Văn phòng công chứng là dấu vân tay của những ai, 03 dấu vân tay trên Hợp đồng tặng cho lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai là của những ai? Chữ viết thêm chúng tôi đã đọc là chữ viết của ai? Tại sao chữ viết này chỉ có trên Hợp đồng tặng cho lưu tại Văn phòng công chứng mà không có trên Hợp đồng tặng cho lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai?

- Trong lời chứng của công chứng viên đã ghi “*Các bên giao kết đã đọc Hợp đồng này và nghe công chứng viên đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký tên điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của chúng tôi*”. Nội dung này được hiểu bên cho và bên nhận chỉ điểm chỉ và ký tên, vậy tại sao có chữ viết “*Chúng tôi đã đọc và đồng ý*” chữ viết này là của ai và tại sao chỉ có bản lưu ở Văn phòng công chứng.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy để có căn cứ đánh giá Hợp đồng tặng cho hợp pháp hay không cần phải làm rõ những yêu cầu trên. Đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị huỷ bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Do bản án sơ thẩm bị hủy một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho người kháng cáo tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với số kháng nghị 53/QĐ/KNPT-DS ngày 16/3/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2/ Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DSST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử lại theo quy định.

3/ Ông Trần Công K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc H, bà Trần Lê U, Trần Thị Thanh V, Trần Thị H, Trần Công M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho các ông bà trên, mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo thứ tự tương ứng các biên lai thu số 0002577 ngày 11/3/2021; 0002581; 0002580 cùng ngày 15/3/2021; số 0002725; 0002723; 0002722 cùng ngày 28/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM(1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai(1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai(1);
- NĐ(1);
- BĐ(1);
- NLQ(7);
- Lưu HS (1), VP (2) NThuy 20b.

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

Đã ký

Lê Thành Văn

