

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI HÀ NỘI

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 236/2024/DS-PT

Ngày: 20/5/2024

V/v: “*Tranh chấp liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hoa;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Quang Dũng;

Ông Trần Xuân Thảo.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Mai - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 498/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5103/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị D, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu C, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

* ***Bị đơn:***

- Cụ Lê Thị O, sinh năm 1939; Địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

- Ông Trần Đình T, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số B đường N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ Lê Thị O, ông Trần Đình T: Các Luật sư Nhân Thị L1, Hoàng Thị C, Đỗ Văn K - Văn phòng L5 thuộc Đoàn luật sư thành phố H (Có mặt luật sư L1 và luật sư C, vắng mặt luật sư K).

- Ông Trần Đình V, sinh năm 1973 (đã chết); người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V: Ông Trần Duy T1, sinh năm 2003; địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh; Hiện đang cư trú tại Cộng hòa S; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Tuấn P, sinh năm 1960; địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Ông Trần Đình H, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

- Bà Trần Thị T2, sinh năm 1963; địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

- Bà Trần Thị L2, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu Y, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

- Bà Trần Thị T3, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T2, bà L2, bà T3: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu C, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1970, chị Trần Cẩm V1, sinh năm 1992 và anh Trần Minh T4, sinh năm 2002; cùng địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (bà N có mặt, chị V1 và anh T4 vắng mặt).

- Ông Trần Xuân N1, sinh năm 1984 và bà Ngô Thị H1, sinh năm 1992; địa chỉ: Số A T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt ông N1, vắng mặt bà H1).

- Ông Nguyễn Đức V2, sinh năm 1972 và bà Thang Thị T5, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt ông V2, vắng mặt bà T5).

- Ông Phạm Văn T6, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu T, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

- Ông Vũ Văn C1, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V2, ông C1, ông T6: Ông Nguyễn

Mai T7, sinh năm 1955; địa chỉ: Số E, phố Chợ T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

- Văn phòng C2; địa chỉ: Số A đường N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

- Văn phòng C3; địa chỉ: Số B đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

- Phòng công chứng số B tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: Đường L, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

- Văn phòng C4; địa chỉ: Số A đường L, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Đại diện hợp pháp là ông Cấp Trọng H2 có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Trần Đình L3 (chết ngày 22/12/2013) và cụ Lê Thị O. Cụ L3 và cụ O có 09 người con gồm: Ông Trần Đình H, ông Trần Đình T, bà Trần Thị T2, ông Trần Đình N2 (đã chết, ông N2 không có vợ con), ông Trần Đình L4 (đã chết, ông L4 có vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm N và 02 con là chị Trần Cẩm V1, anh Trần Minh T4), bà Trần Thị T3, bà Trần Thị L2, bà Trần Đình V và bà Trần Thị D.

Thửa đất số 07 (nay là thửa đất số 170, 171, 172), tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 lợp ngói tại phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh là đất cấp cho hộ gia đình. Đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 85458 cấp ngày 28/9/2001 cho hộ cụ Trần Đình L3. Năm 2001, khi được cấp giấy chứng nhận bà vẫn là thành viên trong hộ cụ Trần Đình L3.

Cụ L3 chết không để lại di chúc. Ngày 19/6/2018, những người thừa kế di sản của cụ L3 đều thống nhất tặng cho và chuyển nhượng lại phần di sản mà mình được hưởng cho cụ O, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C2. Sau đó, ngày 22/6/2018 những người thừa kế yêu cầu cụ O lập bản cam kết và cụ O nhất trí làm bản cam kết về việc “Khi còn sống, cụ O chỉ quản lý, sử dụng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên và không chuyển nhượng, tặng cho thửa đất này cho bất cứ người nào. Đồng thời, cụ O cũng cam kết, không lập di chúc để định đoạt quyền sử dụng thửa đất trên khi còn sống. Nếu các con cụ mong muốn tách thửa đất trên khi còn sống thì phải có sự đồng thuận của cả gia đình”. Đến ngày 17/7/2018 thửa đất được sang tên cho cụ O.

Ngày 22/12/2020 tại Văn phòng công chứng A7 tỉnh C3, cụ O làm thủ tục tặng cho một phần quyền sử dụng thửa đất số 07, diện tích 347,6m² tại phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh cho ông Trần Đình T và ông Trần Đình V, cụ thể: Cụ O tặng cho ông T một phần quyền sử dụng thửa đất có diện tích 223,9m²

là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28 và tặng cho ông V một phần quyền sử dụng thửa đất có diện tích 63,3m² là thửa đất số 172, tờ bản đồ số 28. Việc cụ O tặng cho một phần thửa đất cho anh T, anh V là vi phạm bản cam kết và hồ sơ tách thửa đất số 07 thành thửa đất số 170, 171, 172 có sự sai lệch khi hồ sơ ban đầu không có phần chữ viết tặng cho ông Trần Đình T, tặng cho ông Trần Đình V và chữ ký người sử dụng đất cũng không có chữ ký của ông T, ông V. Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đều không có thông tin của người sử dụng đất.

Nay bà D đề nghị Tòa án xem xét những yêu cầu sau:

1. Tuyên văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018, do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 520/2018/VBTT, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020, do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4021.2020/TCQSDĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020, do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4022.2020/TCQSDĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

4. Tuyên hủy nội dung những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận ngày 17/7/2018 “Thừa kế cho bà Lê Thị O, sinh năm 1939, CMND số 125638165; địa chỉ: A N, phường N, thành phố B theo hồ sơ số 1725 ngày 05/7/2018” tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S854958, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00216QSĐĐ/QĐ số 994-J do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28/09/2001.

5. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 128967, vào sổ cấp GCN số CS07235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021, người sử dụng đất cụ Lê Thị O.

6. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 129000, vào sổ cấp GCN số CS07236 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021, người sử dụng đất ông Trần Đình V.

7. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 128966, vào sổ cấp GCN số CS07234 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021, người sử dụng đất ông Trần Đình T.

8. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình T với ông Nguyễn Đức V2, ông Phạm Văn T6, ông Vũ Văn C1 ngày 01/12/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1733, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC vô hiệu.

9. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa

bà Lê Thị O với ông Trần Xuân N1, bà Ngô Thị H1 ngày 04/11/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1503, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC vô hiệu.

10. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình V với ông Nguyễn Đức V2, bà Thang Thị T5 ngày 11/08/2021 do Phòng C5 chứng nhận số công chứng 1240, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐCC vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu bà Trần Thị D phải tháo dỡ vách ngăn nhôm kính ngăn chia ngôi nhà trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28 của ông T làm 02 phần thì bà D không nhất trí. Bà đề nghị Tòa án xem xét, sau này bản án có hiệu lực pháp luật tuyên xử thửa đất và tài sản trên đất là của ai thì bà nhất trí tháo dỡ nếu không phải của bà.

Bị đơn cụ Lê Thị O trình bày: Về quan hệ gia đình, cụ O nhất trí với lời trình bày của bà D. Khi còn sống, cụ O và cụ L3 tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² và tài sản gắn liền với đất tại phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S85458 ngày 28/9/2001 mang tên hộ ông Trần Đình L3. Năm 2000, gia đình cụ O xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên đất, diện tích 120m². Khi xây dựng nhà thì các con cụ gồm bà T3, bà T2, bà L2 và bà D mỗi người đóng góp được 500.000 đồng để cùng xây dựng nhà; ông T đóng góp phần lớn công sức. Tuy nhiên, số tiền ông T đóng góp là bao nhiêu thì cụ O không biết. Tài sản trên thửa đất số 171 là do vợ chồng ông L4, bà N xây dựng năm 2001. Những người sinh sống trên đất gồm: Cụ O, ông H, ông L4, bà N, anh T4, chị V1, ông V, anh T1.

Năm 2013, cụ L3 chết, không để lại di chúc. Ngày 17/7/2018 tất cả các con, cháu được hưởng di sản thừa kế của cụ L3 đều tặng cho và chuyển nhượng lại cho cụ O. Cụ không ký văn bản thỏa thuận ngày 22/6/2018 cam kết về việc khi còn sống, cụ O chỉ quản lý, sử dụng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên và không chuyển nhượng, tặng cho thửa đất này cho bất cứ người nào. Sau đó, bà D là người đi làm thủ tục cấp đổi thửa đất được sang tên cụ O.

Ngày 22/12/2020 tại Văn phòng công chứng A7 tỉnh C3, ông T và ông V đưa cụ O đi làm thủ tục tặng cho một phần quyền sử dụng thửa đất số 07, diện tích 347,6m² tại phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh cho ông Trần Đình T và ông Trần Đình V. Khi làm thủ tục tặng cho thì có anh K1 là người làm chứng và có ký. Cụ O tặng cho ông V, ông T một phần quyền sử dụng thửa đất vì theo cụ 02 ông là con trai được quyền thừa hưởng và sau này thờ cúng ông bà tổ tiên. Sau đó, ông T là người đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ O, ông T và ông V đối với các thửa số 170, 171, 172.

Ngày 04/11/2021, cụ O không làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 171 mang tên cụ Lê Thị O cho vợ chồng ông Trần Xuân N1, bà

Ngô Thị H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 171 như thế nào cụ không biết, cụ không điểm chỉ, cụ bị mù nên không đọc được chữ. Cụ cũng không được đọc cho nghe hợp đồng chuyển nhượng này bao giờ. Cụ đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng này.

Đối với việc chuyển nhượng các thửa đất số 170, 172 của ông V và ông T thì cụ không biết, cụ không có ý kiến gì, cụ đã tặng cho ông V và ông T rồi thì sử dụng như thế nào là quyền của ông V, ông T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu bà Trần Thị D phải tháo dỡ vách ngăn nhôm kính ngăn chia ngôi nhà trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28 của ông T làm 02 phần thì cụ O không có ý kiến gì.

Bị đơn là ông Trần Đình T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T là Luật sư Nguyễn Thị H3 trình bày: Về quan hệ gia đình, ông T nhất trí với lời trình bày của bà D. Khi còn sống, cụ O và cụ L3 tạo lập được tài sản khối chung là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² và tài sản gắn liền với đất tại phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S85458 ngày 28/9/2001 mang tên hộ ông Trần Đình L3. Ông T xác định thửa đất trên là tài sản của cụ O và cụ L3 cùng mua năm 1963, không phải là tài sản của hộ gia đình và ông T không có đóng góp công sức gì. Toàn bộ tài sản trên thửa đất số 170, 172 là do cụ L3 và cụ O xây dựng; ông T có đóng góp công sức cho các cụ xây dựng tài sản trên đất. Tài sản trên thửa đất số 171 là do vợ chồng ông L4, bà N xây dựng năm 2001.

Sau khi cụ L3 chết, ngày 17/7/2018 tất cả các con, cháu được hưởng di sản thừa kế của cụ L3 đều tặng cho và chuyển nhượng lại cho cụ O.

Đối với văn bản cam kết ngày 22/6/2018 tại Văn phòng C2, tỉnh Bắc Ninh, ông T cho rằng cụ O không được biết có văn bản cam kết này; khi làm việc, được Tòa án công bố thì cụ O mới biết. Nội dung bản cam kết không đúng do cụ O không thể đọc được bản cam kết. Khi tiến hành tặng cho cũng không có điều kiện tặng cho. Cụ O chỉ đến Văn phòng C2, tỉnh Bắc Ninh do bà D nói muốn mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng nhưng bà D lại lừa dối cụ và làm hợp đồng tặng cho mà cụ không nhìn thấy được nên không biết. Văn bản cam kết của cụ O tại Văn phòng C2 hoàn toàn sai. Ngoài ra, những người hưởng di sản thừa kế của cụ Lưu k được ký vào văn bản cam kết này và người làm chứng ký trong bản cam kết là bà D người liên quan đến tài sản dẫn đến bản cam kết này là không khách quan.

Thửa đất trên là của cụ O, việc cụ O cho ai là quyền của cụ nên ngày 22/12/2020 tại Văn phòng C3, tỉnh Bắc Ninh cụ O làm hợp đồng tặng cho ông Trần Đình T một phần đất có diện tích 223,9m² tại phường K, thành phố B và tặng cho ông Trần Đình V một phần đất có diện tích là 63,3m². Việc tặng cho này là hoàn toàn tự nguyện và thủ tục tặng cho đảm bảo đúng quy định pháp

luật.

Việc bà D làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét 10 yêu cầu trên thì ông T không đồng ý. Riêng đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình T với ông Nguyễn Văn V3, ông Phạm Văn T6, ông Vũ Văn C1 ngày 01/12/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1733, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình V với ông Nguyễn Đức V2, bà Thang Thị T5 ngày 11/8/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1733, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC vô hiệu thì ông T nhất trí. Vì ông T cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng là không có thật, chỉ ký để đảm bảo cho khoản vay giữa vợ ông T là bà Nguyễn Thị Thu H4 với những người nhận chuyển nhượng; không có việc giao nhận tiền.

Đồng thời, ông T có đơn phản tố về việc yêu cầu bà Trần Thị D phải tháo dỡ vách ngăn nhôm kính ngăn chia ngôi nhà trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28 của ông T làm 02 phần. Ngoài ra, ông T không trình bày gì thêm.

Bị đơn là ông Trần Đình V do người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là anh Trần Duy T1 và người đại diện theo ủy quyền của anh T1 là ông Bùi Tuấn P trình bày: Anh T1 là con đẻ của ông Trần Đình V và bà Vũ Thị H5. Ông V, bà H5 chỉ có 01 người con là anh Trần Duy T1. Ngoài ra, ông V và bà H5 không có người con nuôi, con riêng nào khác. Bà H5 sinh năm 1979, chết năm 2013. Ông V sinh năm 1973, chết năm 2022.

Khi bố anh là ông V còn sống, anh không biết ông V có bao nhiêu thửa đất ở và cũng không biết về nguồn gốc đất mà ông V có. Ông V có chuyển nhượng cho ai, giá bao nhiêu thì anh T1 cũng không được biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D, anh T1 không có ý kiến gì và ủy quyền cho ông Bùi Tuấn P tham gia tố tụng tại Tòa án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Bà Trần Thị T2, bà Trần Thị L2, bà Trần Thị T3, bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Trần Đình H trình bày: Cụ O và cụ L3 có 09 người con như nguyên đơn và bị đơn trình bày là đúng. Quá trình cụ O và cụ L3 chung sống có tạo dựng được tài sản chung là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² và tài sản gắn liền với đất tại phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S85458 cấp ngày 28/9/2001 mang tên hộ ông Trần Đình L3. Cụ L3 chết năm 2013 không để lại di chúc. Ngày 17/7/2018, ông bà cùng các hàng thừa kế có đồng ý tặng cho cụ O phần di sản được hưởng của cụ L3. Tuy nhiên, mục đích tặng cho là để cụ O tiện quản lý, sử dụng. Cụ O muốn chuyển nhượng và tặng cho thì phải có sự đồng ý của cả gia đình, đồng thời cụ O đã làm bản kết về việc này ngày 22/6/2018. Ông bà không đồng ý việc cụ O tặng cho một phần quyền sử dụng

thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28 tại phường K, thành phố B cho ông T và ông V.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Cẩm N trình bày từ khi kết hôn với ông Trần Đình L4, vợ chồng bà vẫn sinh sống trên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² đến nay. Năm 2000, cụ L3 và cụ O cho vợ chồng ông L4, bà N xây dựng căn nhà 03 tầng với tổng diện tích 60m². Sau khi vợ chồng ông T, bà H4 mang sổ đỏ của hộ gia đình đi tách thửa mà không được sự nhất trí của cả gia đình thì ngôi nhà do vợ chồng bà N xây dựng này thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 28 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC128967 ngày 30/7/2021 mang tên cụ Lê Thị O.

Bà Trần Thị T2 trình bày, năm 1991, do vợ chồng bà cho ông T vay số tiền 50.000.000 đồng nên vợ chồng bà đã sống tại ngôi nhà do ông Trần Đình T xây dựng thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, đến năm 2018 thì vợ chồng bà chuyển đi nơi khác sinh sống. Nhưng quá trình sinh sống ở đó, vợ chồng bà có tu sửa bếp, sửa cửa, lát lại nền. Việc tài sản trên đất có công sức đóng góp của bà nhưng cụ O đã tặng cho ông T một phần thửa đất, sau đó ông T làm thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không xem xét đến tài sản trên đất là trái pháp luật.

Bà Trần Thị T3 trình bày: Năm 2016, bà đã xây dựng nhà hàng trên phần phía trước của thửa đất 170 trị giá 300.000.000 đồng. Do đó, việc tách thửa mà không xem xét đến công trình trên đất là không đúng quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị T2, bà Trần Thị L2, bà Trần Thị T3, bà Nguyễn Thị Cẩm N và ông Trần Đình H nhất trí với đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét 10 yêu cầu của bà D.

Ông Trần Xuân N1, ông Nguyễn Đức V2 trình bày: Ông N1 và ông V2 không nhất trí đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình V với ông Nguyễn Đức V2, bà Thang Thị T5 ngày 11/8/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1733, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình T với ông Nguyễn Đức V2, ông Phạm Văn T6, ông Vũ Văn C1 ngày 01/12/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1733, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Thị O với ông Trần Xuân N1, bà Ngô Thị H1 ngày 04/11/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1503, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC vô hiệu. Các ông khẳng định thủ tục chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T3 có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất số 170, 171 và 172, cùng tờ bản đồ số 28 mà thu thập kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/01/2022 trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý

số 118/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh để làm căn cứ giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án để giải quyết theo thẩm quyền, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã tiến hành thu thập Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2021 trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 118/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2021 thể hiện:

- Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² có tứ cận như sau: Phía Tây Bắc giáp thửa đất hộ gia đình bà Trần Thị T3 đang sử dụng phần diện tích dôi dư; phía Đông Bắc giáp số nhà A đường N; phía Đông Nam giáp đường N; hướng Tây Nam giáp số nhà A đường N. Theo trích lục bản đồ địa chính, thửa đất được tách thành các thửa gồm:

+ Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28, diện tích đo đạc thực tế là 223,9m² có tứ cận: Phía Đông Nam một phần giáp đường N và một phần giáp các thửa đất số 171, 172 được tách ra từ thửa đất số 07 trước đó; phía Tây Nam một phần giáp thửa đất số 171 và một phần giáp số nhà A đường N; phía Tây Bắc giáp nhà bà Trần Thị T3; phía Đông Bắc một phần giáp thửa đất số 172 và một phần giáp số nhà A đường N. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, lợp mái ngói; xung quanh nhà cấp 4 lát sân gạch đỏ; trên toàn bộ sân gạch và nhà cấp 4 lợp P1 - măng và mái tôn; phía trước sân là ngôi nhà 01 tầng giáp đường N.

+ Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 28, diện tích đo đạc thực tế là 60,4m² có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đường N; phía Tây Bắc giáp số nhà A đường N; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 170; phía Đông Bắc giáp thửa đất số 170. Trên đất có 01 nhà 02 tầng, bên trên lợp chống nóng.

+ Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 28, diện tích đo đạc thực tế là 63,3m² có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đường N; phía Tây Nam giáp thửa đất số 170; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 170; phía Đông Bắc giáp số nhà A đường N. Phía trước thửa đất có 01 ngôi nhà 01 tầng, đổ bê tông cốt thép; phía sau là 01 ngôi nhà 02 tầng.

Ngày 20/9/2023, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với vách ngăn trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28 xác định: 01 bức vách ngăn thông phòng dài 4,65m x cao 3,17m và 01 bức vách ngăn thông phòng dài 3,72m x cao 3,17m đều được làm bằng tấm nhựa nhôm, tháo lắp nổi trên sàn nhà và dưới trần nhà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã căn cứ khoản 1 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 199, Điều 200, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 125, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; khoản 5

Điều 40; Điều 44, 46, khoản 2 Điều 47; Điều 48 Luật Công chứng năm 2014; Điều 5, 9, 35, 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc:

1.1. Tuyên văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018 do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 520/2018/VBTT, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.2. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020 do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4021.2020/TCQSDĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.3. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020 do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4022.2020/TCQSDĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Trần Thị D về việc:

2.1. Tuyên hủy nội dung những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận ngày 17/7/2018 “Thừa kế cho bà Lê Thị O, sinh năm 1939, CMND số 125638165; địa chỉ: A N, phường N, thành phố B theo hồ sơ số 1725 ngày 05/7/2018” theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 854958, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00216QSDĐ/QĐ số 994-J do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28/9/2001.

2.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình T với ông Nguyễn Đức V2, ông Phạm Văn T6, ông Vũ Văn C1 ngày 01/12/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1733, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC vô hiệu.

2.3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Thị O với ông Trần Xuân N1, bà Ngô Thị H1 ngày 04/11/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1503, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC vô hiệu.

2.4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình V với ông Nguyễn Đức V2, bà Thang Thị T5 ngày 11/8/2021 do Phòng C5 chứng nhận số công chứng 1240, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐC vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị D về việc:

3.1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 128967, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021, người sử dụng đất cụ Lê Thị

O.

3.2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 129000, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07236 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021, người sử dụng đất ông Trần Đình V.

3.3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 128966, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07234 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021, người sử dụng đất ông Trần Đình T.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Đình T về việc yêu cầu bà Trần Thị D phải tháo dỡ vách ngăn nhôm kính trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28, diện tích 223,9m² tại phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2023, bị đơn cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Các ngày 05/10/2023, 14/10/2023 và 18/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V2 và bà Thang Thị T5 có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung đối với một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018 và 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/12/2020 để đảm bảo quyền lợi cho ông V2, bà T5.

Các ngày 05/10/2023 và 23/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân N1, bà Ngô Thị H1 có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung đối với một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018 và 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/12/2020 để đảm bảo quyền lợi cho ông N1, bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T có ý kiến: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho cụ O và ông T có ý kiến: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018 ký tại nhà cụ O mà không phải tại Văn phòng công chứng như ghi tại Văn bản công chứng; cụ O yêu cầu công chứng không có người làm chứng, văn bản có bà N ký đại diện cho chị V1 khi chị V1 đã trên 18 tuổi là không đúng. Đây là 3 lý do Bản án sơ thẩm căn cứ để tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày

19/6/2018 là không đủ căn cứ. Bởi vì lỗi ghi chép của Văn phòng công chứng, căn cứ Điều 50 Luật Công chứng thì có thể sửa, không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích của đương sự, như về địa điểm công chứng không đúng thì có thể sửa; về việc không có người làm chứng chỉ vi phạm về hình thức, Luật sư cho rằng không có người làm chứng văn bản cũng không vô hiệu được, không cần người làm chứng như Điều 47 Luật Công chứng (T8 17 Bản án sơ thẩm nhận định hình thức văn bản công chứng đúng). Do đó, văn bản thỏa thuận ngày 19/6/2018 không thể vì lỗi về hình thức mà tuyên vô hiệu được; chỉ có thể tuyên vô hiệu do giả tạo, lừa dối, ép buộc, nhưng bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu do ghi sai địa điểm, thiếu người làm chứng, chỉ V1 trên 18 tuổi đã ký văn bản, nhưng trang 1 ghi bà N là người đại diện thì chỉ cần sửa lại theo Điều 50 Luật Công chứng. Bản án sơ thẩm tuyên văn bản ngày 19/6/2018 vô hiệu là không có cơ sở.

Đối với hai hợp đồng tặng cho ông T và ông V, cụ O hoàn toàn có quyền và đủ điều kiện tặng cho; việc cụ O tặng cho ảnh hưởng đến quyền lợi của những người sống trên đất là không có căn cứ. Văn bản 19/6/2018 không xem xét tài sản trên đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có tài sản trên đất. Kết luận định giá nhà cấp 4 trị giá 86 triệu, nhà 2 tầng hơn 75 triệu, các tài sản khác không có giá trị thì việc giải quyết giá trị tài sản trên đất bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V2 và ông Trần Xuân N1 có ý kiến: Xin rút toàn bộ kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thang Thị T5 và bà Ngô Thị H1 có kháng cáo dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà T2, bà L2 có ý kiến: Giữ nguyên các ý kiến, tài liệu, chứng cứ đã cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm, đồng ý với bản án sơ thẩm. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của cụ O và ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng để dịch tài liệu, thực hiện ủy thác tư pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 có ý kiến: Đồng ý với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về tố tụng:

- Sau khi xét xử sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N1, ông V2 tự nguyện rút kháng cáo; bà T5 và bà H1 đã được triệu tập hợp lệ 03 lần nhưng vắng mặt không có lý do thì coi như các bà từ bỏ quyền kháng cáo. Đề nghị HĐXX căn cứ điểm b khoản 1, 2 Điều 289 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông N1, bà T5, ông V2 và bà H1.

Về nội dung:

Sau khi phân tích tài liệu có trong hồ sơ và quá trình tranh tụng tại phiên tòa thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/06/2018, do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng: 520/2018/VBTT, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020, do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4021.2020/TCQSĐĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020, do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4022.2020/TCQSĐĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu đồng thời không tuyên hủy các giấy chứng nhận và thủ tục đăng ký biến động của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu mới làm căn cứ cho nội dung kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bị đơn cụ Lê Thị O, ông Trần Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V2 và bà Thang Thị T5, ông Trần Xuân N1 và bà Ngô Thị H1 đảm bảo thời hạn, nội dung, hình thức nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V2, ông Trần Xuân N1 xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Vợ ông V2 là bà Thang Thị T5, vợ ông N1 là bà Ngô Thị H1 mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 3 Điều 296, khoản 5 Điều 308, khoản 1, 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự

đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông V2, ông N1, bà T5 và bà H1.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy:

Tại phiên tòa ngày 28/9/2023, nguyên đơn là bà Trần Thị D xin rút các yêu cầu hủy nội dung những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận ngày 17/7/2018 “Thừa kế cho bà Lê Thị O, sinh năm 1939, CMND số 125638165; địa chỉ: A N, phường N, thành phố B theo hồ sơ số 1725 ngày 05/7/2018” tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S854958 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28/9/2001 và tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình T với ông Nguyễn Đức V2, ông Phạm Văn T6, ông Vũ Văn C1 ngày 01/12/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1733, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Thị O với ông Trần Xuân N1, bà Ngô Thị H1 ngày 04/11/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1503, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Đình V với ông Nguyễn Đức V2, bà Thang Thị T5 ngày 11/8/2021 do Văn phòng C4 chứng nhận số công chứng 1733, quyền số 01.20201 TP/CC-SCC/HĐCC vô hiệu. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà D là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Bản án sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định.

[4]. Xét kháng cáo của cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018, do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 520/2018/VBTT, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1]. *Về hình thức của văn bản:* Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018 thể hiện cụ Lê Thị O cùng các ông bà Trần Đình H, Trần Đình T, Trần Thị T2, Trần Thị L2, Trần Thị T3, Trần Đình V, Trần Thị D, Nguyễn Thị Cẩm N và anh Trần Minh T4, chị Trần Thị Cẩm V4 cùng thỏa thuận và ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ Trần Đình L3 để lại là một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 854958 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/9/2001 mang tên hộ ông Trần Đình L3. Văn bản này đã được Công chứng viên Vũ Đức H6 thuộc Văn phòng C2 thực hiện công chứng. Do đó, hình thức của văn bản này là phù hợp với các quy định tại Điều 44, 46, 47, 48 Luật Công chứng năm 2014.

[4.2]. *Về nội dung của văn bản:* Các đương sự đều trình bày, cụ Trần Đình L3 kết hôn với cụ Lê Thị O sinh được 09 người con gồm: Ông Trần Đình H, ông Trần Đình T, bà Trần Thị T2, ông Trần Đình N2 (đã chết, ông N2 không

có vợ con), ông Trần Đình L4 (đã chết, ông L4 có vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm N và 02 người con là chị Trần Cẩm V4, anh Trần Minh T4), bà Trần Thị T3, bà Trần Thị L2, ông Trần Đình V và bà Trần Thị D. Ngày 22/12/2013, cụ Trần Đình L3 chết không để lại di chúc. Sau khi họp gia đình thì ngày 19/6/2018, những người thừa kế di sản của cụ L3 đều thống nhất tặng cho và chuyển nhượng lại phần di sản mà mình được hưởng trong phần di sản của cụ L3 để lại là quyền sử dụng một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 854958 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/9/2001 cho cụ Lê Thị O quản lý, sử dụng nên đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và được Công chứng viên Vũ Đức H6 thuộc Văn phòng C2 chứng thực.

Tuy nhiên, các đương sự đều xác nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được lập tại gia đình cụ O mà không phải lập tại Văn phòng C2 nhưng trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lại ghi tại Văn phòng C2 là không đúng quy định. Ngoài ra, trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có ghi bà Nguyễn Thị Cẩm N là người đại diện theo pháp luật của chị Trần Cẩm V4 nhưng tại thời điểm lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế chị V4 đã trên 18 tuổi nên việc bà N là người đại diện theo pháp luật của chị V4 là không đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cụ O, ông T, bà N, bà T3 đều trình bày trước khi lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018 thì trên đất có nhà của ông T, ông V, ông L4, bà N, nhà cụ O ở khi làm có sự đóng góp của các con và có gia đình bà N, bà T3, ông V và cụ O sinh sống trên đất. Các ông, bà đều xác định mặc dù lập văn bản ngày 19/6/2018 để cụ O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn ngầm hiểu vị trí đất có nhà của ông L4, bà N sau này vẫn tách cho ông L4 và bà N, vị trí đất có nhà của ông V sau này sẽ tách cho ông V và thực tế đến nay các gia đình vẫn sinh sống trên đất đúng vị trí nêu trên. Do vậy, việc thỏa thuận phân chia di sản ngày 19/6/2018 không đảm bảo được về nội dung.

[4.3]. *Về thủ tục công chứng*: Tại phiếu yêu cầu công chứng do Văn phòng C2 tiếp nhận ngày 19/6/2018, cụ O điểm chỉ tại mục “Người nộp phiếu” nên cụ Lê Thị O là người yêu cầu công chứng. Theo khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 quy định “*Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng...*”. Tại phiên tòa các đương sự đều khẳng định cụ O không nhìn, không đọc và không viết được nhưng khi lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trên lại không có người làm chứng.

Tại khoản 5 Điều 40 Luật Công chứng cũng quy định: “*Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng thì công chứng viên tiến hành xác*

minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng”. Khi điểm chỉ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, cụ O không nhìn được, không biết chữ, sức khỏe già yếu nên cụ không thể tự mình xác lập, thực hiện được quyền dân sự. Tuy nhiên, Công chứng viên không xác minh, làm rõ năng lực hành vi dân sự của cụ O, không hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng quy định về thủ tục công chứng, không có người làm chứng; đồng thời cũng không ghi âm, ghi hình quá trình đọc lại hợp đồng cho cụ O nghe.

Từ các căn cứ nêu trên, xét thấy Bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018, do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 520/2018/VBTT, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định.

[5]. Xét kháng cáo của cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020, do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4021.2020/TCQSDĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020, do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4022.2020/TCQSDĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1]. *Về hình thức*: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ O với ông T đã được Văn phòng C3 chứng thực số 4021.2020/TCQSDĐ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ O với ông V đã được Văn phòng C3 chứng thực số 4022.2020/TCQSDĐ ngày 22/12/2020 theo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông T, ông V đầy đủ năng lực hành vi dân sự và cụ O không nhìn được, không biết chữ, sức khỏe già yếu. Do mắt của cụ O không nhìn được nên Văn phòng C3 đã mời ông Đỗ Đăng K2, sinh năm 1963; trú tại: Số C, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh là người làm chứng là đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.

[5.2]. *Về nội dung*: Hợp đồng có đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 và được các bên tham gia ký kết trên tinh thần tự nguyện. Tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho thửa đất thì thửa đất số 170, diện tích 223,9m² và thửa đất số 172, diện tích 63,3m², cùng tờ bản đồ số 28 tại phường K, thành phố B đã được tách từ thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m². Ngày 17/7/2018, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² đã được đăng ký biến động sang tên cụ O trên cơ sở Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2020.

Như vậy, về hình thức và trình tự thủ tục thì 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ O với ông T và giữa cụ O với ông V là đảm bảo đúng quy

định của pháp luật. Sau khi được tặng cho ông T, ông V đã làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như phân tích ở trên thì Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018, do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 520/2018/VBTT, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu nên cụ Lê Thị O không có quyền định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đối với diện tích 347,6m² tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28. Mặt khác, khi cụ O ký hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất cho ông V và ông T thì trên thửa đất được tặng cho có ông Trần Đình H, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T3 vẫn đang sinh sống và có hộ khẩu thường trú trên thửa đất. Ngoài ra, trên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28 này còn có các tài sản là căn nhà 03 tầng với tổng diện tích 60,4m² do vợ chồng ông L4, bà N xây dựng từ năm 2000; nhà hàng trên phần phía trước của thửa đất 170 do bà T3 xây dựng từ năm 2016; cụ O cũng thừa nhận năm 2000, gia đình cụ có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên đất; khi xây dựng nhà thì các con cụ gồm bà T3, bà T2, bà L2, bà D và ông T đều đóng góp xây dựng nhà. Như vậy, việc tặng cho ông T và ông V một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28 của cụ Lê Thị O làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người nêu trên khi chưa được xem xét đến tài sản cũng như công sức đóng góp đối với tài sản trên diện tích đất tặng cho. Từ các căn cứ nêu trên, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020, do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4021.2020/TCQSĐĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020, do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4022.2020/TCQSĐĐ, quyền số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu là có căn cứ.

[6]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 128967 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021 mang tên Lê Thị O; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 129000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021 mang tên Trần Đình V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 128966 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021 mang tên Trần Đình T, Bản án sơ thẩm nhận định: Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do đó, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, Sở T căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy các giấy chứng nhận và thủ tục đăng ký biến động của nguyên đơn là có căn cứ.

[7]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Đình T về việc yêu cầu bà Trần Thị D phải tháo dỡ vách ngăn nhôm kính ngăn chia ngôi nhà trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28, Bản án sơ thẩm nhận định: Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần thửa đất) ngày 22/12/2020, do Văn phòng công chứng A7 chứng nhận số công chứng 4021.2020/TCQSDĐ, quyển số 01.2020TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu nên ông T không phải là người quản lý, sử dụng hợp pháp toàn bộ thửa đất số 170, tờ bản đồ 28 thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m². Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 28, diện tích 347,6m² được xác định là tài sản chung của cụ L3 và cụ O. Phần quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của cụ L3 thuộc thửa đất số 07 chưa chia thừa kế nên bà D là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ L3 được quyền sử dụng. Từ đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Đình T là có căn cứ.

[8]. Từ các căn cứ và nhận định trên, xét thấy, kháng cáo của bị đơn cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị xem xét trả lại cho nguyên đơn 3.000.000đ (Ba triệu đồng) là tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng để dịch tài liệu, thực hiện uỷ thác tư pháp. Xét thấy, số tiền trên đã được Tòa án cấp sơ thẩm chi phí dịch thuật, uỷ thác (BL 503); do vậy, không chấp nhận yêu cầu trả lại 3.000.000đ cho nguyên đơn.

[10]. Về án phí phúc thẩm:

- Cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T không được chấp nhận kháng cáo, nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân N1, bà Ngô Thị H1, ông Nguyễn Đức V2 và bà Thang Thị T5 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 3 Điều 296, khoản 5 Điều 308; khoản 1, 2 Điều 312, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 29 của 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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V2, bà Thang Thị T5 và ông Trần Xuân N1, bà Ngô Thị H1.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn cụ Lê Thị O và ông Trần Đình T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân N1, bà Ngô Thị H1, ông Nguyễn Đức V2 và bà Thang Thị T5, mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí tương ứng số 0000013, 0000012, 0000015 và 0000014 cùng ngày 26/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành 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 bị 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”

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND Tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Tỉnh Bắc Ninh;
- Cục THADS Tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT; HCTP; Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Hoa

