

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 177/2023/DS-PT

Ngày: 29-5-2023

V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hồng Vân.

*Các thẩm phán:*

- Ông Trần Quốc Vũ;
- Ông Nguyễn Văn Bình.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Nguyệt Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 93/2023/TLPT- DS ngày 12 tháng 4 năm 2023, về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 49/2023/QĐ-PT ngày 09-5-2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 05, Hẻm 1, đường T, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số 9/53B, Hẻm 19 đường T, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Văn Th3, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số 53D, Đường 24, Tr, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

2.3. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số E1/10, Hẻm 12, đường T, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2.4. Ông Nguyễn Hoài Â, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số E1/10, Hẻm 12, đường T, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

2.5. Bà Nguyễn Thị T4 H, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số 10/38, Hẻm 13, đường T, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

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

3.1. Ông Lê Xuân M, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số F28/4, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Tr1, sinh năm 1957; nơi cư trú: Số F28/4, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bà Nguyễn Thị Tr1 ủy quyền cho ông Lê Xuân M tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 08-12-2022).

3.3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1956; cùng cư trú: Số Q1/10, tổ 8, ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.4. Văn phòng Công chứng Trần Duy L; nơi cư trú: Đường 30/4, khu phố 1, phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy L – Chức vụ: Trưởng phòng; có đơn xin vắng mặt.

3.5. Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T; nơi cư trú: Số 198 đường Hùng V, Khu phố 4, Phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Gia T – Chức vụ: Trưởng phòng; có đơn xin vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1950; nơi cư trú: Số 26 đường Tr, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.7. Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1989; nơi cư trú: Số 26 đường Tr, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.8. Chị Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1991; nơi cư trú: Số 26 đường Tr, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.9. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1960; nơi cư trú: Ấp N, xã Đ, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.10. Anh Nguyễn Trường Gi1, sinh năm 1984; nơi cư trú: Ấp N, xã Đ, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.11. Anh Nguyễn Quốc Kh1, sinh năm 1986; nơi cư trú: Ấp N, xã Đ, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.12. Anh Nguyễn Quang Th4, sinh năm 1989; nơi cư trú: Ấp N, xã Đ, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.13. Anh Nguyễn Hiếu Th5, sinh năm 1992; nơi cư trú: Ấp N, xã Đ, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.14. Chị Nguyễn Hiếu H1, sinh năm 1994; nơi cư trú: Ấp N, xã Đ, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.15. Bà Đinh Thị Kim L, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số 32, Tổ 8, ấp P, xã N, huyện D, Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt

3.16. Chị Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1989; nơi cư trú: Số 32, Tổ 8, ấp P, xã N, huyện D, Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.17. Chị Nguyễn Thị Bích D2, sinh năm 1994; nơi cư trú: Số 32, Tổ 8, ấp P, xã N, huyện D, Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.18. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm: 1962; nơi cư trú: Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. có đơn xin vắng mặt.

3.19. Anh Nguyễn Hoàng V3, sinh năm 1982; nơi cư trú: Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. có đơn xin vắng mặt.

3.20. Chị Nguyễn Vân Kh3, sinh năm 1987; nơi cư trú: 10/29, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. có đơn xin vắng mặt.

3.21. Anh Nguyễn Nhật Q, sinh năm 1989; nơi cư trú: Ấp N, xã Đ, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt

3.22. Anh Nguyễn Minh Q1, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số 10/29 Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Minh H là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn anh Nguyễn Minh H trình bày:*

Ông bà nội của anh Nguyễn Minh H là cụ ông Nguyễn Văn H6 (chết năm 2006) và cụ bà Hà Thị H7 (chết năm 2019) có tất cả 09 người con là Nguyễn Văn Tr (chết năm 2007), Nguyễn Văn Đ2 (chết năm 2010), Nguyễn Hoàng H8 (chết năm 2005), Nguyễn Văn B (chết năm 2013), Nguyễn Văn Th3, Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Hoài Â, Nguyễn Thị T4 H. Ngoài ra không có người con riêng hay con nuôi nào khác. Khi còn sống, cụ H6 và cụ H7 tạo lập được phần đất diện tích 308m<sup>2</sup>, thửa số 57, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 01137/QSĐĐ/D5 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp ngày 28-12-1993 cho cụ ông Nguyễn Văn H6 đứng tên. Trên đất có căn nhà lợp tole, nền gạch tàu để ở và làm nhà thờ diện tích ngang 06m x dài 12m. Cùng sống chung với cụ H6 và cụ H7 là bà Nguyễn Thị Hồng T và ông Nguyễn Hoài Á. Ngày 28-6-2004, cụ H6, cụ H7 tặng cho bà Nguyễn Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị T4 H mỗi người 88m<sup>2</sup>. Do đất cụ H6 và cụ H7 cho bà Th và bà H3 đã bán và không có chỗ ở nên sau khi cụ H6 chết, ngày 23-6-2014 các ông bà là Nguyễn Văn Th3, Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Hoài Á, Nguyễn Thị T4 H, và cụ Hà Thị H7 ra Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T làm Văn bản phân chia tài sản thừa kế cho bà Nguyễn Thị T4 H thêm 2m để cất nhà ở, sau khi đo đạc lại diện tích đất tăng thêm là 49,7m<sup>2</sup>, tổng diện tích đo đạc lại là 178,2m<sup>2</sup>. Sau khi cho bà H3 49,7m<sup>2</sup> thì diện tích còn lại là 128,5m<sup>2</sup>. Khi làm thủ tục tặng cho bà H3, do các ông bà không biết thủ tục và không biết chữ nên đã nhờ người làm giúp, các ông bà và cụ H7 chỉ biết ký tên mà không xem nội dung. Sau này mới biết khi làm thủ tục tặng cho bà H3 49,7m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại người làm thủ tục để cho cụ H7 đứng tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BS 670535, Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03190 thửa 594, tờ bản đồ số 10, diện tích 128,5m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-7-2014. Khi làm thủ tục này chỉ có 05 người con ký tên là Nguyễn Văn Th3, Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Hoài Á, Nguyễn Thị T4 H, còn hàng thừa kế của 04 người con đã chết không ký tên.

Năm 2020, vợ chồng ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tr1 khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng T về việc yêu cầu bà Th chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, buộc bà Th di dời tài sản trả lại đất cho vợ chồng ông M, ông M cho rằng phần đất này vợ chồng ông đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1 vào năm 2017 và ngày 09-11-2017 vợ chồng ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CL501453, Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 06062 thửa 594, tờ bản đồ số 10, diện tích 128,5m<sup>2</sup>. Vụ kiện đã được Tòa án nhân dân thành phố T xét xử, buộc bà Th di dời tài sản trả lại đất cho ông M, bà Tr.

Anh H có đến văn phòng đăng ký đất đai xin trích lục lại toàn bộ hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy cho cụ H7 và bà H3 thì Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố T cung cấp 03 bộ hồ sơ liên quan đến việc cấp đất cho cụ H7, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H7 và vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hát bà Sủ với vợ chồng ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tr1 đối với thửa đất nêu trên.

Anh H là con của ông Nguyễn Văn B, ông Bằng đã chết năm 2013, Anh H là người thừa kế hợp pháp của ông Bằng để được hưởng di sản của cụ H6 để lại. Cụ H6 và cụ H7 có tất cả 09 người con, khi cụ H6 chết năm 2006, năm 2014 các

ông bà là ông Th, bà S, bà Th, ông Á, bà H3 và cụ H7 đến Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế tặng cho diện tích đất 128,5m<sup>2</sup> cho cụ H7 mà không thông báo cho đồng thừa kế của 04 người con còn lại biết, đã bỏ sót người thừa kế nên việc tặng cho cho trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Anh H và các đồng thừa kế khác.

Tại phiên toà anh Nguyễn Minh H yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 23-6-2014 về việc tặng cho diện tích 128,5m<sup>2</sup> giữa ông Nguyễn Văn Th3, bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Hoài Á, bà Nguyễn Thị T4 H với cụ Hà Thị H7 do văn phòng công chứng Nguyễn Gia T chứng thực chứng thực số 3881, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-8-2017 giữa cụ Hà Thị H7 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1 do Văn phòng Công chứng Trần Duy L chứng thực số 3176, quyền số 07.TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-9-2017 giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1 với ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tr1 do Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T chứng thực số 6402, quyền số 12.TP/CC-SCC/HĐGD.

- Chia di sản thừa kế là phần đất diện tích đất 128,5m<sup>2</sup>, thửa đất 594, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị T4 H có mặt tại phiên toà thống nhất với các ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H, không có ý kiến gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th3, ông Nguyễn Hoài Á có đơn xin giải quyết vắng mặt, các ông thống nhất với các ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H, không có ý kiến gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T (con cụ H6, cụ H7) vắng mặt nên không cung cấp lời trình bày.

Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Duy L do ông Trần Duy L là trưởng văn phòng trình bày.

Vào ngày 16-8-2017, Văn phòng Công chứng Trần Duy L có tiếp nhận hồ sơ xin huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là cụ Hà Thị H7 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1. Qua xem xét Công chứng viên nhận thấy thành phần hồ sơ đầy đủ và tiến hành thực hiện các quy trình về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định pháp luật. Cụ H7 có giấy khám sức khoẻ do Trung tâm y tế thành phố T cấp ngày 16-8-2017 có đủ sức khoẻ lập di chúc và có 02 người làm chứng cho việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi hai bên ký tên vào hợp

đồng nên Công chứng viên ký chứng nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3176 quyền số 07 ngày 16-8-2017. Do đó, Văn phòng Công chứng Trần Duy L đã làm đúng trách nhiệm, thực hiện đầy đủ các quy trình về thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Các bên tham gia ký kết hợp đồng giao dịch tại cơ quan công chứng hoàn toàn tự nguyện, không có ý kiến tranh chấp, khiếu nại. Việc nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về thừa kế tài sản, huỷ văn bản phân chia thừa kế, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng Công chứng Trần Duy L không biết các giao dịch trước đây do cụ Hà Thị H7 thực hiện và cụ H7 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các giao dịch của cụ H7 là hợp pháp, ngay tình. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Nguyễn Gia T do ông Nguyễn Gia T là trưởng văn phòng trình bày.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T có tiếp nhận hồ sơ phân chia di sản thừa kế của cụ Hà Thị H7 và 05 người con là ông Nguyễn Văn Th3, bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Hoài Á, bà Nguyễn Thị T4 H. Tại thời điểm lập văn bản phân chia tài sản thừa kế đương sự có cung cấp đầy đủ hồ sơ khai nhận di sản thừa kế theo quy định và có đơn xin xác nhận nội dung cụ Nguyễn Văn H6 và cụ Hà Thị H7 có 05 người con nêu trên. Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ thì văn phòng công chứng Nguyễn Gia T tiến hành niêm yết hồ sơ theo quy định pháp luật tại trụ sở uỷ ban nhân dân phường H. Hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết 07-6-2014 không có ai đến khiếu nại về việc bỏ sót hàng thừa kế và vấn đề khác có liên quan đến di sản thừa kế nên ngày 23-6-2014 Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T tiến hành lập văn bản phân chia thừa kế theo sự thoả thuận của các đương sự nêu trên. Việc nhận hồ sơ phân chia di sản thừa kế và việc thực hiện các thủ tục có liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật, nếu có việc bỏ sót hàng thừa kế thì do các đương sự họ cố tình lừa dối công chứng viên, công chứng viên không thể biết việc lừa dối này.

Ngày 18-9-2017, Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tr1. Qua xem xét Công chứng viên nhận thấy thành phần hồ sơ đầy đủ và tiến hành thực hiện các quy trình về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định pháp luật. Sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng nên Công chứng viên ký chứng nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6402 quyền số 12 ngày 18-9-2017. Do đó, Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T đã làm đúng trách nhiệm, thực hiện đầy đủ các quy trình về thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Các bên tham gia ký kết hợp đồng giao dịch tại cơ quan công chứng hoàn toàn tự nguyện, thực hiện đúng thủ tục theo quy định pháp luật.

Đối với việc nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về thừa kế tài sản, huỷ văn bản phân chia thừa kế, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S1, trình bày ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ bà Hà Thị H7 diện tích 128,5m<sup>2</sup>, thửa đất 594, tờ bản đồ số 10, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; khi nhận chuyển nhượng cụ H7 còn minh mẫn, sáng suốt, không bị ai ép buộc, tự ký vào hợp đồng chuyển nhượng trước mặt người làm chứng, công chứng viên. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và cụ H7 là đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-8-2017.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tr1 trình bày ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S1 diện tích 128,5m<sup>2</sup>, thửa đất 594, tờ bản đồ số 10, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; khi nhận chuyển nhượng hai bên tự nguyện tự ký vào hợp đồng chuyển nhượng, không bị ai ép buộc. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Hạt, bà Sủ là đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-9-2017.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị V1, anh Nguyễn Trường Gi1, anh Nguyễn Quốc Kh1, anh Nguyễn Quang Th4, anh Nguyễn Hiếu Th5, chị Nguyễn Hiếu Hoà, bà Đinh Thị Kim L, chị Nguyễn Thị Bích N1, chị Nguyễn Thị Bích D2, bà Nguyễn Thị T4, anh Nguyễn Hoàng V3, chị Nguyễn Vân Kh3, anh Nguyễn Nhật Q, anh Nguyễn Minh Q1 thống nhất với các ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T (vợ ông Nguyễn Văn Tr) trình bày mọi việc do gia đình bên chồng quyết định, bà không có ý kiến đối với việc giải quyết vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm, anh Nguyễn Tiến D, Chị Nguyễn Thị Kim T3 vắng mặt nên không cung cấp lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Tuyên xử.

Căn cứ Điều 117, 133, 500, 501, 502, 503, 612, 649, 650, 651, 652 BLDS; Điều 167 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản” của nguyên đơn anh Nguyễn Minh H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3176, quyền số 07. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-8-2017 giữa cụ Hà Thị H7 và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6402, quyền số 12. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-9-2017 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S1 với ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tr1 tiếp tục lưu thông.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09-3-2023, anh Nguyễn Minh H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Tuyên văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 23-6-2014 về việc tặng cho diện tích 128,5m<sup>2</sup> giữa ông Nguyễn Văn Th3, bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Hoài A, bà Nguyễn Thị T4 H với cụ Hà Thị H7 do văn phòng công chứng Nguyễn Gia T chứng thực chứng thực số 3881, quyền số 06. TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-8-2017 giữa cụ Hà Thị H7 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1 do Văn phòng Công chứng Trần Duy L chứng thực số 3176, quyền số 07. TP/CC-SCC/HĐGD. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-9-2017 giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1 với ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tr1 do Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T chứng thực số 6402, quyền số 12. TP/CC-SCC/HĐGD. Chia di sản thừa kế là phần đất diện tích đất 128,5m<sup>2</sup>, thửa đất 594, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà S trình bày: Đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Anh H.

Ông M, bà Tr trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Anh H do diện tích đất 128,5m<sup>2</sup> thửa đất 594, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Hát, bà Sử.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nhận thấy; Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Minh H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật hình sự. Giữ nguyên bản



án sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Ngày 24-02-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 09-3-2023, nguyên đơn anh Nguyễn Minh H có đơn kháng cáo. Kháng cáo của Anh H còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Minh H thấy rằng:

[2.1] Ngày 23-6-2014, cụ Hà Thị H7, ông Nguyễn Văn Th3, bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Hoài Â, bà Nguyễn Thị T4 H xác định các ông bà là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn H6. Phần đất có tổng diện tích 178,2m<sup>2</sup> (trong đó diện tích tăng thêm là 46,2m<sup>2</sup>), các ông bà thống nhất tặng cho phần thừa kế được hưởng của mình cho 02 người: cụ H7 phần diện tích 128,5m<sup>2</sup>, bà H3 49,7m<sup>2</sup>, văn bản có nội dung: “Chúng tôi không để sót người thừa kế, cũng như khai gian dối về tài sản thừa kế”. Văn bản được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T, số chứng thực 3881 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ H7 được Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BS 670535, sổ vào sổ cấp GCN CH03190 ngày 23-7-2014, phần đất có diện tích 128,5m<sup>2</sup>, thửa đất 594, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

[2.2] Ngày 16-8-2017, cụ Hà Thị H7 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 128,5m<sup>2</sup>, thửa đất 594, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1.

[2.3] Ngày 18-9-2017, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 128,5m<sup>2</sup>, thửa đất 594, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tr1.

[3] Ông M, bà Tr nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hát, bà Sử. Bà Th thuê lại nhà đất nêu trên để sinh sống cùng với cụ H7. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Sử, thuê nhà của bà Th không có ai tranh chấp. Đến khi ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tr1 khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng T về việc yêu cầu bà Th chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, buộc bà Th di dời tài sản trả lại đất thì các đồng thừa kế của cụ H6, cụ H7 mới phát sinh tranh chấp.

[4] Cụ H7 và cụ H6 có 09 người con nhưng khi lập văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 23-6-2014, thì chỉ có ông Nguyễn Văn Th3, bà Nguyễn Thị

Kim S, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Hoài Â, bà Nguyễn Thị T4 H còn thiếu những người thừa kế khác là ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Hoàng H8, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Tr (đã chết) nhưng khi phân chia tài sản thừa kế không đưa vợ con của các ông vào để có ý kiến là thiếu sót. Tuy nhiên, tại vụ án thụ lý số 16/2021/TLST-DS ngày 14-01-2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, về việc “Tranh chấp liên quan yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” giữa bà Nguyễn Thị Kim S với ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tr1 thì bà S và những người thừa kế của cụ H6, cụ H7; những người thừa kế của ông Đủ, ông Hôn, ông Bằng, ông Trừ có anh Nguyễn Minh H (con ông Bằng) đều xác định tuy không có ký tên trong văn bản phân chia tài sản thừa kế nhưng thống nhất nội dung văn bản này, không có ý kiến hay tranh chấp (bút lục: 80, 81, 82, 83). Bà S và những người thừa kế cho rằng chữ ký của cụ H7 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-8-2017 giữa cụ Hà Thị H7 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị S1 bị giả mạo. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số: 212/C09-P5 ngày 24-9-2021 của Viện Khoa học hình sự - Bộ công an kết luận: Chữ ký do cùng một người ký ra (bút lục 102). Sau đó, bà S rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số: 111/2021/QĐST-DS ngày 05-10-2021 đình chỉ việc giải quyết vụ án. Nên anh Nguyễn Minh H khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 23-6-2014, vô hiệu là không có căn cứ.

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Hà Thị H7 với ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S1 ngày 16-8-2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-9-2017 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S1 với ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tr1 thì thấy các bên hoàn toàn tự nguyện, thực hiện các thủ tục đúng quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai. Ngày 09-11-2017, ông M, bà Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, nên không có căn cứ huỷ các hợp đồng chuyển nhượng này.

[6] Sau khi ông Hát, bà S chuyển nhượng đất cho ông M, bà Tr, thì bà Th ký hợp đồng thuê đất với ông M, bà Tr, tuy nhiên, bà Th không trả tiền thuê đúng thời hạn nên ông M, bà Tr đã khởi kiện bà Th. Tại bản án số 21/2020/DS-PT ngày 16-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân M và bà Nguyễn Thị Tr1. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Tr với bà Th; buộc bà Th và những người sống trên nhà đất trả lại nhà đất cho ông M, bà Tr. Sau khi xét xử, bản án không bị kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Đối với yêu cầu phân chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật:

Xét thấy, việc cụ H7 cùng 05 người con là ông Th, bà S, ông Â, bà Th, bà H3, lập văn bản phân chia tài sản thừa kế nhưng không đầy đủ các đồng thừa kế là không đúng quy định pháp luật, nhưng kể từ khi cụ H7 được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông Hát, bà Sửu; sau đó ông M, bà Tr nhận chuyển nhượng từ ông Hát, bà Sửu; sau khi nhận chuyển nhượng thì ông M, bà Tr có tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà đất với bà Th, cụ H7 và bà Th vẫn sinh sống tại đây. Do đó, các con, cháu của cụ H7 cho rằng không biết sự việc là không phù hợp. Hơn nữa, việc ông M, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Hát, bà Sửu là ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự nên cần được pháp luật bảo vệ. Do đó, cấp sơ thẩm xác định phần đất diện tích 128,5m<sup>2</sup>, thửa đất 594, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, cụ H7 đã chuyển nhượng hợp pháp, không còn là di sản thừa kế nên không chấp nhận yêu cầu phân chia di sản thừa kế của Anh H là có căn cứ. Anh H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ những nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh H. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

[9] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016: Do kháng cáo anh Nguyễn Minh H không được chấp nhận nên Anh H phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự.

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

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, 133, 500, 501, 502, 503, 612, 649, 650, 651, 652 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Minh H.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản” của nguyên đơn anh Nguyễn Minh H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3176, quyền số 07. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-8-2017 giữa cụ Hà Thị H7 và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6402, quyền số 12. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-9-2017 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S1 với ông Lê Xuân M, bà Nguyễn Thị Tr1 tiếp tục lưu thông.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số 0001841 ngày 15-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP. Tây Ninh;
- Chi cục THADS TP. Tây Ninh;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

***Đã ký***

**Phạm Thị Hồng Vân**