

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 166/2021/DS-PT

Ngày: 28 – 9 - 2021

“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Anh Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Chung, ông Nguyễn Văn Bằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2021/TLDS-PT, ngày 17 tháng 8 năm 2021, về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST, ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2021/QĐ-PT, ngày 18 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2021/QĐ-PT, ngày 20 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Ngô Đình K; địa chỉ: 1532 HV, tổ dân phố 1, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

**Bị đơn:** Phòng Công chứng X; địa chỉ: 02 QT, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V - Chức vụ: Trưởng Văn phòng. (Vắng mặt).

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

- Bà Ngô Thị Tuyết H; địa chỉ: Thôn ĐL, xã ĐP, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Đình K1; địa chỉ: 12 TKC, tổ dân phố

2, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Ông Ngô Đình K1; địa chỉ: 12 TKC, tổ dân phố 2, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Bà Ngô Thị Tuyết H1; địa chỉ: 05 TS, tổ dân phố 4, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Ông Ngô Đình L1; địa chỉ: 14 TS, tổ dân phố 4, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Bà Ngô Thị Tuyết S; địa chỉ: 17 TS, tổ dân phố 4, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Ông Nguyễn C, địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Ông Trương Thế H2; địa chỉ: Hẻm 218 HVT, tổ dân phố 3, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thùy Y; địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Kim D; địa chỉ: 1532 HV, tổ dân phố 1, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố 12, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Văn phòng công chứng PD; địa chỉ: Thôn Tân Lập 4, xã Pong Drang, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình T – Trưởng Văn phòng. (Vắng mặt)

- Ngân hàng Thương mại cổ phần AC – Chi nhánh Đắk Lắk; địa chỉ: 152 – 156 J, phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Ngọc M – Chức vụ: Nhân viên. (Có mặt)

Người kháng cáo: Ông Ngô Đình K.

Cơ quan kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày có nội dung:**

Cụ Ngô Đình Ê và cụ Nguyễn Thị Lệ H3 có 06 người con chung là: Ngô Thị Tuyết H, tôi là Ngô Đình K, Ngô Đình K1, Ngô Thị Tuyết H1, Ngô Đình L1, Ngô Thị Tuyết S. Quá trình chung sống cụ Ê, cụ H3 có tạo lập được khối tài sản là 01 lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 357, diện tích 450 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc mới diện tích là 507m<sup>2</sup>), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại tổ dân phố 1, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được UBND huyện KB (nay là UBND thị xã BH) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A088311 ngày 20/5/1991

mang tên cụ Ngô Đình Ê. Lô đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14, Phía Tây giáp đất ông Võ V, phía Bắc giáp đường Nguyễn Hữu P, phía Nam giáp đất ông H4.

Vào năm 1992 cụ Ê có chuyển nhượng cho ông C 10m ngang Quốc lộ 14 (sau này ông C chuyển nhượng lại cho ông Trương Thế H2), ở vị trí giáp đất ông H4.

Đến tháng 11/1994 cụ Ê, cụ H3 cho ông K, bà D 5m ngang mặt đường Quốc lộ 14, giáp với lô đất nhà ông H2, phần đất này ông K đã làm nhà ở trên đất. Đến năm 1995 cụ H3 mất không để lại di chúc.

Đến ngày 25/02/2016 cụ Ê cho ông K 2m ngang và chuyển nhượng cho thêm cho ông K 2m ngang với giá là 150.000.000 đồng ở vị trí giáp với đất của ông K. Như vậy lô đất của ông K có tổng chiều ngang là 9m mặt đường Quốc lộ 14. Đến tháng 03/2016 cụ Ê mất.

Việc chuyển nhượng đất cho ông H2 và cho đất và chuyển nhượng đất cho ông K thì cụ Ê chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên đến tháng 4/2019 ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thùy Y trú tại Tổ dân phố 1, phường BT, thị xã BH tiến hành xây nhà lấn sang cả phần đất 4m mà ông K nhận chuyển nhượng và được cụ Ê cho vào ngày 25/02/2016. Ông K phản đối và được ông T, bà Y cho biết lô đất này ông bà đã nhận chuyển nhượng của anh Ngô Đình L1 (em trai ông K). Lúc này qua tìm hiểu ông K mới được biết: Trước đó vào ngày 04/4/2017 anh L1 tự ý tách thửa đất nói trên thành các thửa đất gồm:

Thửa đất số 358, tờ bản đồ số 27, diện tích 88m<sup>2</sup> (5m ngang mặt đường quốc lộ);

Thửa đất số 357, tờ bản đồ số 27, diện tích 174m<sup>2</sup> (10m ngang mặt đường quốc lộ);

Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 27, diện tích 113,7 m<sup>2</sup> (6,3m ngang mặt đường quốc lộ);

Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 27, diện tích 131,3m<sup>2</sup> (6,8m ngang mặt đường quốc lộ);

Đến ngày 29/11/2017 anh L1 đã tự lập văn bản phân chia di sản thừa kế với nội dung: Để lại cho ông K thửa đất số 358 và để lại cho anh L1 03 thửa đất 357, 359 và 360. Văn bản được Phòng Công chứng X chứng nhận cùng ngày (Công chứng viên - Phạm Đình T – Phòng Công chứng X là người ký công chứng. Hiện nay ông T đã xin nghỉ việc để thành lập Văn phòng công chứng PĐ). Tuy nhiên điều đáng nói là chữ ký và dấu vân tay trong văn bản thỏa thuận nói trên không phải là của tôi mà do anh L1 giả mạo để ký.

Trên cơ sở Văn bản phân chia di sản thừa kế nói trên, đến ngày 28/8/2018 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM456814 mang tên ông K đối với thửa đất 358; Giấy CNQSDĐ số CM456816; CM456817; CM 456818 mang tên anh L1 đối với thửa đất 357, 359, 360. Hiện nay thửa đất 359, 360 đã được anh L1 chuyển nhượng cho

ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thùy Y theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/09/2018, do Văn phòng công chứng PĐ ký công chứng. Ngày 21/12/2018 ông T, bà Y đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH đăng ký biến động, đính chính sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông T, bà Y đối với thửa đất số 359 và 360, tờ bản đồ số 27.

Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Thứ nhất hủy văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/11/2017 do Phòng Công chứng X ký công chứng, với lý do chữ ký và dấu vân tay trong văn bản nói trên không phải là của tôi. Thứ hai hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/09/2018 giữa bên chuyển nhượng là anh Ngô Đình L1, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thùy Y do Văn phòng công chứng PĐ ký công chứng. Với lý do anh L1 đã chuyển nhượng cho ông T, bà Y phần đất 4m ngang mà cụ Ê cho ông K 2m và ông K mua của cụ Ê 2m ngang, ngoài ra ông K không có yêu cầu gì khác.

Vào ngày 01/4/2021 nguyên đơn có đơn yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện đề nghị Tòa án hủy giấy CNQSD đất số CM 456817; CM 456818 đứng tên Nguyễn Thị Thùy Y, Nguyễn Trung T; giấy CNQSD đất số 456814 đứng tên Ngô Đình K; Hủy giấy CNQSD đất số CM 456816 đứng tên Ngô Đình L1.

**\* Bị đơn Phòng Công chứng X, địa diện theo pháp luật ông Trần Trọng V trình bày có nội dung:**

Tất cả các vấn đề liên quan đến vụ việc Phòng Công chứng X đã thực hiện đúng theo trình tự của Luật Công chứng và các quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, tài sản không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật..v.v...( Hiện nay hồ sơ đang được lưu trữ tại Phòng công chứng và đã đăng ký thế chấp theo quy định tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH).

Đối với hồ sơ vụ việc này, ông Ngô Đình K yêu cầu tuyên hủy cả 02 văn bản đều do công chứng viên Phạm Đình T xử lý, do vậy bản chất sự thật của vụ việc, công chứng viên Phạm Đình T sẽ trình bày trong quá trình xử lý vụ việc.

Đồng thời Phòng Công chứng X tỉnh Đắk Lắk không tham gia phiên tòa, xin vắng mặt vì không có người để tham gia trong quá trình giải quyết vụ việc.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D và người đại diện theo ủy quyền của bà D bà Phạm Thị L trình bày có nội dung:**

Bà D đồng ý và thống nhất với bản tự khai của ông Ngô Đình K. Bà D yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng yêu cầu của ông Ngô Đình K. Ngoài ra bà D không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đình K1 trình bày có nội dung:**

Cụ Ngô Đình Ê và cụ Nguyễn Thị H3 có 06 người con chung là: Ngô Thị Tuyết H, Ngô Đình K1, Ngô Đình K, Ngô Thị Tuyết H1, Ngô Đình L1, Ngô Thị Tuyết S. Quá trình chung sống cụ Ê, cụ H3 có tạo lập được khối tài sản là 01 lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 357, diện tích 450m<sup>2</sup> (theo kết

quả đo đạc mới diện tích là 507m<sup>2</sup>), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại Tổ dân phố 1, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được UBND huyện KB (nay là UBND thị xã BH) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A088311 ngày 20/5/1991 mang tên cụ Ngô Đình Ê.

Vào năm 1992 cụ Ê có chuyển nhượng cho ông C 10m ngang quốc lộ 14 (sau này ông C chuyển nhượng lại cho ông Trương Thế H2), ở vị trí giáp đất ông H4.

Đến tháng 11/1994 cụ Ê, cụ H3 cho ông K1 5m ngang mặt đường Quốc lộ 14, giáp với lô đất nhà bà Yến, ông Võ V, ông L1. Phần đất này ông K1 đã bán cho bà Y, ông T. Cụ Ê, cụ H3 cũng cho ông L1, ông K mỗi người 5m ngang đất mặt tiền đường HV.

Việc chuyển nhượng đất cho ông H2 thì ông Ê chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi cụ Ê mất không để lại di chúc gì mà chỉ nói “Ông Ê cho 03 anh em mỗi người 5m ngang đường Quốc lộ, còn lại 03m ngang đường Quốc lộ thì bán đi để lo ma chay cho bố”.

Sau khi cụ Ê mất anh em trong gia đình thống nhất bán 3m ngang đất đường Quốc lộ đi để lo ma chay cho cụ Ê, ông K1 có nói cho anh K biết nhưng ông K chỉ nói là “*cứ bán đất đi để lo ma chay cho bố*”. Do đó chúng tôi đã bán 3m ngang cho bà Y, ông T được số tiền 220.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền để lo ma chay cho ông Ê. Hiện nay còn lại 15.000.000 đồng.

Do đó ngày 29/11/2017 anh em trong gia đình đã ra Phòng Công chứng để lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế. Trên cơ sở Văn bản phân chia di sản thừa kế nói trên, đến ngày 28/8/2018 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM456814 mang tên ông K đối với thửa đất 358; Giấy CNQSDĐ số CM 456816; CM 456817; CM456818 mang tên ông L1 đối với thửa đất 357, 359, 360. Hiện nay thửa đất 359, 360 đã được ông L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thùy Y theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/12/2018, do Văn phòng công chứng PĐ ký công chứng. Ngày 21/12/2018 ông T, bà Y đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH đăng ký biến động, đính chính sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông T, bà Y đối với thửa đất số 359 và 360, tờ bản đồ số 27.

Khi ra Văn phòng công chứng để lập văn bản di sản thừa kế thì có 6 anh chị em gồm ông K1, bà H, ông K, bà H1, bà S, ông L1 cùng ký vào Văn bản công chứng.

Nay ông K yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/11/2017 do Phòng Công chứng X ký công chứng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/09/2018, thì ông K1 không đồng ý vì lý do ông K đã không có trách nhiệm lo cho cha mẹ khi cha mẹ mất và khi lập văn bản công chứng có anh K ký.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đình L1 trình bày có nội dung:**

Ông L1 có mối quan hệ anh, chị, em ruột với ông Ngô Đình K và là con trai út của cụ Ngô Đình Ê và cụ Nguyễn Thị H3. Quá trình chung sống Cụ Ê, cụ H3 có tạo lập được khối tài sản là 01 lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 357, diện tích 450m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc mới diện tích là 507m<sup>2</sup>), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại Tổ dân phố 1, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được UBND huyện KB (nay là UBND thị xã BH) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A088311 ngày 20/5/1991 mang tên cụ Ngô Đình Ê. Lô đất có vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp Quốc lộ 14, phía Tây giáp đất ông Võ V, phía Bắc giáp đường Nguyễn Hữu P, phía Nam giáp đất ông H4.

Vào năm 1992 cụ Ê có chuyển nhượng cho ông C 10m ngang quốc lộ 14 (sau này ông C chuyển nhượng lại cho ông Trương Thế H2), ở vị trí giáp đất ông H4. Cụ Ê còn lại tổng cộng 18m ngang mặt Quốc lộ 14.

Đến 1994 cụ Ê, cụ H3 có cho 03 người con trai là K, K1 và L1 mỗi người 5m ngang mặt đường Quốc lộ 14 sau này ông L1 bán cho gia đình ông T, bà Y 05 m mà cụ Ê đã cho, hai bên đã nhận tiền và bàn giao tài sản cho ông T và bà Y. Còn lại 03m mặt quốc lộ 14 do cụ Ê đau ốm nên các anh, em đã nói cho ông K là mua lại 03m đất để lo thuốc men chữa chạy cho bố, ông K đồng ý mua nhưng ông K không chịu đưa tiền. Đến năm 2016, cụ Ngô Đình Ê mất gia đình không có điều kiện nên các anh em thống nhất bán cho ông T, bà Y để lo ma chay cho bố với giá 220.000.000 đồng, các anh em có nói cho ông K biết thì ông K nói miệng đồng ý bán, do đó các anh em mới thống nhất bán đất cho ông T, bà Y.

Khi làm thủ tục giấy tờ ông K bị say rượu nên không có lên Văn Phòng Công chứng X để ký giấy văn bản phân chia di sản thừa kế, do đó chỉ có 05 anh em gồm: Ngô Thị Tuyết H, Ngô Đình K1, Ngô Thị Tuyết H1, Ngô Đình L1 và Ngô Thị Tuyết S trực tiếp ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế, còn chữ ký của ông Ngô Đình K là do ông L1 trực tiếp ký thay. Đến ngày 28/8/2018 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM456814 mang tên anh K đối với thửa đất 358; Giấy CNQSDĐ số CM 456816; CM 456817; CM456818 mang tên ông Ngô Đình L1 đối với thửa đất 357, 359, 360. Hiện nay thửa đất 359, 360 đã được ông L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thùy Y theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/12/2018. Ông T, bà Y đã trả đầy đủ tiền cho chúng tôi và chúng tôi đã giao đất cho ông T, bà Y. Quá trình bán đất cho ông T, bà Y thì cũng có thông báo cho ông K được biết hiện nay số tiền bán đất còn lại 15.000.000 đồng.

Nay ông K yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/11/2017 do Phòng Công chứng X ký công chứng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/09/2018, thì ông L1 không đồng ý vì lý do ông K đã không có trách nhiệm lo cho cha mẹ khi cha mẹ tôi mất.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tuyết H1 trình bày có nội dung:**

Bà H1 có mối quan hệ anh, chị, em ruột với ông Ngô Đình K. Quá trình chung sống Cụ Ê, cụ H3 có tạo lập được khối tài sản là 01 lô đất có đặc điểm như sau:

Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 357, diện tích 450m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc mới diện tích là 507m<sup>2</sup>), địa chỉ thửa đất tọa lạc tại Tổ dân phố 1, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được UBND huyện KB (nay là UBND thị xã BH) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A088311 ngày 20/5/1991 mang tên cụ Ngô Đình Ê. Lô đất có vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp Quốc lộ 14, phía Tây giáp đất ông Võ V, phía Bắc giáp đường Nguyễn Hữu P, phía Nam giáp đất ông H4.

Vào năm 1992 cụ Ê, cụ H3 có chuyển nhượng cho ông C 10m ngang quốc lộ 14 (sau này ông C chuyển nhượng lại cho ông Trương Thế H2), ở vị trí giáp đất ông H4. Cụ Ê còn lại tổng cộng 18m ngang mặt Quốc lộ 14.

Đến 1994 cụ Ngô Đình Ê có cho 03 người con trai là K, K1 và L1 mỗi người 5m ngang mặt đường Quốc lộ 14. Còn lại 03m mặt quốc lộ 14 do cụ Ê đau ốm nên các anh, em đã nói cho ông K là mua lại 03m đất để lo thuốc men chữa chạy cho bố, ông K đồng ý mua nhưng ông K không chịu đưa tiền. Đến năm 2016, cụ Ngô Đình Ê mất gia đình không có điều kiện nên các anh em thống nhất bán cho ông T, bà Y để lo ma chay cho bố, các anh em có nói cho ông K biết thì ông K nói miệng đồng ý bán, do đó các anh em mới bán đất cho ông T, bà Y.

Khi làm thủ tục giấy tờ ông K bị say rượu nên không có lên Văn Phòng Công chứng X để ký giấy văn bản phân chia di sản thừa kế, do đó chỉ có 05 anh em trực tiếp ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế, còn chữ ký của ông Ngô Đình K là do ông L1 trực tiếp ký thay. Đến ngày 28/8/2018 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM456814 mang tên anh K đối với thửa đất 358; Giấy CNQSDĐ số CM 456816; CM 456817; CM456818 mang tên ông Ngô Đình L1 đối với thửa đất 357, 359, 360. Hiện nay thửa đất 359, 360 đã được ông L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thùy Y theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/12/2018. Ông T, bà Y đã trả đầy đủ tiền cho chúng tôi và chúng tôi đã giao đất cho ông T, bà Y. Quá trình bán đất cho ông T, bà Y thì cũng có thông báo cho ông K được biết hiện nay số tiền bán đất còn lại 15.000.000 đồng.

Nay, ông K yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/11/2017 do Phòng Công chứng X ký công chứng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/09/2018, thì bà H1 không đồng ý vì lý do ông K đã không có trách nhiệm lo cho cha mẹ khi cha mẹ tôi mất.

**\* Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tuyết S trình bày:**

Bà S có mối quan hệ anh, chị, em ruột với ông Ngô Đình K. Quá trình chung sống Cụ Ê, cụ H3 có tạo lập được khối tài sản là 01 lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 357, diện tích 450m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc mới diện tích là 507m<sup>2</sup>) lô đất đứng tên cụ Ngô Đình Ê.

Vào năm 1992 cụ Ê, cụ H3 có chuyển nhượng cho ông C 10m ngang quốc lộ 14 (sau này ông C chuyển nhượng lại cho ông Trương Thế H2), ở vị trí giáp đất ông H4. Cụ Ê còn lại tổng cộng 18m ngang mặt Quốc lộ 14.

Đến 1994 cụ Ê, cụ H3 có cho 03 người con trai là K, K1 và L1 mỗi người 5m ngang mặt đường Quốc lộ 14. Còn lại 03m mặt quốc lộ 14 do cụ Ê đầu ồm nên các anh, em đã nói cho ông K là mua lại 03m đất để lo thuốc men chữa chạy cho bố, ông K đồng ý mua nhưng ông K không chịu đưa tiền. Đến năm 2016, cụ Ngô Đình Ê mất gia đình không có điều kiện nên các anh em thống nhất bán cho ông T, bà Y để lo ma chay cho bố, các anh em có nói cho ông K biết thì ông K nói miệng đồng ý bán, do đó các anh em mới bán đất cho ông T, bà Y.

Khi làm thủ tục giấy tờ chỉ có 05 anh em trực tiếp ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế, còn chữ ký của ông Ngô Đình K là do ông L1 trực tiếp ký thay. Đến ngày 28/8/2018 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM456814 mang tên ông K đối với thửa đất 358; Giấy CNQSDĐ số CM 456816; CM 456817; CM456818 mang tên anh Ngô Đình L1 đối với thửa đất 357, 359, 360. Hiện nay thửa đất 359, 360 đã được ông L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thùy Y theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/12/2018. Ông T, bà Y đã trả đầy đủ tiền cho chúng tôi và chúng tôi đã giao đất cho ông T, bà Y. Quá trình bán đất cho ông T, bà Y thì cũng có thông báo cho ông K được biết hiện nay số tiền bán đất còn lại 15.000.000 đồng.

Nay, ông K yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/11/2017 do Phòng Công chứng X ký công chứng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/09/2018, thì bà S không đồng ý vì lý do ông K đã không có trách nhiệm lo cho cha mẹ khi cha mẹ tôi mất.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tuyết H trình bày có nội dung:**

Bà H có mối quan hệ anh, chị, em ruột với ông Ngô Đình K. Quá trình chung sống Cụ Ê, cụ H3 có tạo lập được khối tài sản là 01 lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 357, diện tích 450m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc mới diện tích là 507m<sup>2</sup>) lô đất đứng tên cụ Ngô Đình Ê.

Vào năm 1992 cụ Ê, cụ H3 có chuyển nhượng cho ông C 10m ngang quốc lộ 14 (sau này ông C chuyển nhượng lại cho ông Trương Thế H2), ở vị trí giáp đất ông H4. Cụ Ê còn lại tổng cộng 18m ngang mặt Quốc lộ 14.

Đến 1994 cụ Ê, cụ H3 có cho 03 người con trai là K, K1 và L1 mỗi người 5m ngang mặt đường Quốc lộ 14. Còn lại 03m mặt quốc lộ 14 do cụ Ê đầu ồm nên các anh, em đã nói cho ông K là mua lại 03m đất để lo thuốc men chữa chạy cho bố, ông K đồng ý mua nhưng ông K không chịu đưa tiền. Đến năm 2016, cụ Ngô Đình Ê mất gia đình không có điều kiện nên các anh em thống nhất bán cho ông T, bà Y để lo ma chay cho bố, các anh em có nói cho ông K biết thì ông K nói miệng đồng ý bán, do đó các anh em mới bán đất cho ông T, bà Y.

Khi làm thủ tục giấy tờ chỉ có 05 anh em trực tiếp ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế, còn chữ ký của ông Ngô Đình K là do ông L1 trực tiếp ký thay. Đến ngày 28/8/2018 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM456814 mang tên ông K đối với thửa đất 358; Giấy CNQSDĐ số CM 456816; CM 456817; CM456818 mang tên ông

Ngô Đình L1 đổi với thửa đất 357, 359, 360. Hiện nay thửa đất 359, 360 đã được ông L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Thùy Y theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/12/2018. Ông T, bà Y đã trả đầy đủ tiền cho chúng tôi và chúng tôi đã giao đất cho ông T, bà Y. Quá trình bán đất cho ông T, bà Y thì cũng có thông báo cho ông K được biết hiện nay số tiền bán đất còn lại 15.000.000 đồng.

Nay, ông K yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/11/2017 do Phòng Công chứng X ký công chứng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/09/2018, thì bà H không đồng ý vì lý do ông K đã không có trách nhiệm lo cho cha mẹ khi cha mẹ tôi mất.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn C trình bày có nội dung:**

Vào ngày 09/3/1994 ông C có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đình Ê, địa chỉ: Phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk một lô đất chiều ngang 10m, chiều dài hết đất. Trong thửa đất 450, 357 tờ bản đồ số 27 bìa đỏ ông Ê đứng tên nhưng chưa tách bìa đỏ và chưa chuyển nhượng cho ông C, nhưng khi ông C mua thửa đất này có trưởng khối làm chứng. Cho đến ngày 12/5/2008 ông C cho cháu Trương Thế H2 ngụ tại Nam Hồng 2, toàn quyền quyết định lô đất này và cụ Ê phải có trách nhiệm sang bìa cho ông H2.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Thế H2 trình bày có nội dung:**

Vào ngày 12/5/2008 tại thôn Quyết Tiến 1, xã Thống Nhất, huyện KB nay là Tổ dân phố 1, phường Tân Bình, thị xã BH. Ông H2 có mua lại 01 lô đất của ông Nguyễn C, sinh năm 1956 cụ thể như sau: Chiều ngang 10m, chiều dài 28m, thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 27 với giá trị là 80.000.000 đồng. Lô đất trên được ông Nguyễn C mua một phần đất của cụ Ngô Đình Ê và cụ Nguyễn Thị Lệ H3, trú tại Tổ dân phố 1, phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 22/02/1994. Vào thời điểm ông H2 mua đất vì đang quy hoạch quốc lộ 14 là 50m nên đất ông H2 không đủ điều kiện để tách thửa và sang tên. Nay quốc lộ đã quy hoạch là 36m (hai bên) nên ông H2 liên hệ để tiến hành tách thửa và sang tên thì được biết là lô đất của ông H2 được thừa kế lại cho ông Ngô Đình L1, sinh năm 1975, số CMND 240466949, thường trú tại phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, được Phòng Công chứng X, tỉnh Đắk Lắk công chứng vào ngày 29/11/2017. Việc công chứng cho ông Ngô Đình L1 thừa kế làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2 nên ông H2 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy Y trình bày có nội dung:**

Vợ chồng ông T, bà Y có mua của ông Ngô Đình L1 02 lô đất như sau:

Lô thứ nhất: Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 27, diện tích 113,7 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM456817 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/8/2018 mang tên ông Ngô Đình L1.

Lô thứ hai: Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 27, diện tích 131,3 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường BT, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM456818 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/8/2018 mang tên ông Ngô Đình L1.

Khi mua hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, sau đó vợ chồng ông T, bà Y có mang 02 bìa đồ thể chấp cho ngân hàng TMCP AC- PGD BH, tỉnh Đắk Lắk để vay tiền, hiện 02 lô đất trên vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Khi vợ chồng ông T, bà Y mua đất, thấy ông Ngô Đình L1 là chủ hợp pháp đứng tên 02 lô đất nói trên và khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có phát sinh tranh chấp gì trên 02 lô đất nên vợ chồng ông T, bà Y mới đứng ra mua và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH xác nhận làm thủ tục đầy đủ và hợp pháp. Khi mua đất vợ chồng ông T, bà Y hoàn toàn không biết gì về việc phát sinh tranh chấp của ông Ngô Đình K như hiện nay. Sau khi mua đất vợ chồng ông T, bà Y có xây một căn nhà cấp 3 và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Do việc vợ chồng ông T, bà Y mua đất hoàn toàn hợp pháp và ngay tình nên bà Y đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông T, bà Y.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình T trình bày có nội dung:**

Vào năm 2017, thời điểm đó ông T là Công chứng viên Phòng Công chứng X tỉnh Đắk Lắk, có thụ lý hồ sơ phân chia di sản thừa kế của ông Ngô Đình Ê tại phường BT. Yêu cầu phân chia theo trích lục địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH trích lục. Trong đó thửa đất này được chia làm 04 lô, có kích thước cụ thể. Sau khi làm thủ tục niêm yết và phân chia cụ thể như sau: Ông Ngô Đình K được 01 lô đất có căn nhà hiện tại. Ông L1 được đứng tên 03 lô đất khác, thực chất vụ việc này là ông L1 đứng trên thủ tục chứ 03 lô đất đã được chuyển nhượng cho 03 người khác trước đó. Trong quá trình thụ lý hồ sơ do sơ xuất ông T thấy gia đình tự nguyện thỏa thuận và ông K cũng có 01 thửa đất trên và ông T đã cho chuyên viên hướng dẫn cho các thành viên gia đình ký vào Văn bản phân chia di sản thừa kế. Sau khi kiểm tra ông T thấy các thành viên gia đình đã ký vào văn bản đầy đủ thì ông T đã ký vào văn bản đề xuất hồ sơ cho khách hàng. Đối với vấn đề chữ ký của ông K thì ông T đề nghị xác minh lại ai là người đã ký thay ông K. Nay ông K yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/11/2017 do Phòng Công chứng X ký công chứng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/09/2018 thì ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần AC trình bày có nội dung:**

Đối tượng tranh chấp của vụ án là tài sản là thửa đất số 359, số 360 đứng tên ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thùy Y đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số CM 456818 và CM 456817 ngày 28/8/2018 căn cứ khoản 3 Điều 188 và khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai thì ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thùy Y là chủ sở hữu hợp pháp và có quyền thế chấp tài sản.

Các bất động sản nêu trên đã được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo nghĩa

vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị Thùy D1, ông Trần Cao Kỳ L và đã được công chứng tại Phòng Công chứng X ngày 16/7/2019; đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH ngày 17/7/2019. Việc thế chấp đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục tại Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 11 Văn bản hợp nhất Nghị định giao dịch bảo đảm ngày 10/12/2013. Như vậy, bất động sản nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Tại thời điểm ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thùy Y được cấp giấy CNQSD đất và tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp 02 tài sản nêu trên đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp và xác nhận đủ điều kiện giao dịch bảo đảm, Ngân hàng hoàn toàn không biết giữa ông Ngô Đình K và ông Ngô Đình L1 do đó Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình nên căn cứ tại khoản 3 Điều 3 Văn bản hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm ngày 10/12/2013; khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự thì cho thấy Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình nên giao dịch bảo đảm giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thùy Y đối với bất động sản được pháp luật bảo vệ nên yêu cầu nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST, ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 164, Điều 165, Điều 205, Điều 207, Điều 208, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 124; Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự; Điều 48 Luật Công chứng; Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hủy “Văn bản phân chia di sản thừa kế” lập ngày 29/11/2017.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Đình L1 với bà Nguyễn Thị Thùy Y, ông Nguyễn Trung T lập ngày 17/9/2018.

Đối với hậu quả của tuyên bố hủy “Văn bản phân chia di sản thừa kế”: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2018, mặt khác bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu bổ sung của nguyên đơn: Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số CM 456817; CM 456818 đứng tên Nguyễn Thị Thùy Y, Nguyễn Trung T; giấy CNQSD đất số 456814 đứng tên Ngô Đình K; Hủy giấy CNQSD đất số CM 456816 đứng tên Ngô Đình L1. Hội đồng xét xử xét thấy đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung gửi vào ngày 01/4/2021 sau khi Tòa án đã công khai chứng cứ và hòa giải do đó những yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không xem xét. Nguyên đơn có quyền khởi kiện các yêu cầu này trong một vụ kiện khác.

Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn Phòng Công chứng X phải chịu chi phí tổ tụng là 8.440.000 đồng.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, án phí theo quy định.

- Ngày 28/6/2021 nguyên đơn ông Ngô Đình K làm đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và không xem xét yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

- Ngày 14/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có quyết định kháng nghị số 762/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14 tháng 7 năm 2021, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bởi các lý do sau:

+ Tuyên hủy văn bản công chứng là không đúng mà phải tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

+ Không lập văn bản giải thích xem đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không.

+ Xác định thiếu quan hệ pháp luật vì nguyên đơn khởi kiện cả yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng chỉ xác định một quan hệ pháp luật tuyên hủy văn bản công chứng.

+ Xác định sai tư cách tham gia tố tụng: phải xác định ông Ngô Đình L1 là bị đơn.

+ Buộc Văn phòng công chứng phải chịu án phí và chi phí giám định là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự - Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST, ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngô Đình K và Quyết định kháng nghị số 762/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là hợp lệ nên được chấp nhận và xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Theo đơn khởi kiện của ông Ngô Đình K yêu cầu hủy văn bản công chứng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Đình L1 và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Thùy Y. Tuy nhiên bản án sơ thẩm chỉ xác định một quan hệ pháp luật là xác định thiếu quan hệ pháp luật. Mặt khác trong đơn khởi kiện, người khởi kiện chỉ xác định người bị kiện trong quan hệ pháp luật yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, còn đối với quan hệ pháp luật hủy hợp đồng chuyển nhượng thì chưa xác định rõ bị đơn trong quan hệ pháp luật này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện nhằm xác định rõ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Do đó, bản án sơ thẩm đã xác định thiếu quan hệ pháp luật và bị đơn trong vụ án.

[2.2]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Ngô Đình K không ký vào văn bản phân chia thừa kế lập ngày 29/11/2017, vi phạm Điều 48 Luật Công chứng, Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên lại tuyên “hủy” văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/11/2017” là không đúng. Trong trường hợp này cần tuyên bố văn bản phân chia thừa kế là vô hiệu.

[2.3.] Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên tòa và tạm ngưng phiên tòa để đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần AC vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Ngân hàng không có bản tự khai, không được tham gia hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.4] Nguyên đơn ông Ngô Đình K yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; đồng thời trong quá trình tham gia tố tụng, ông K có yêu cầu về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 456817; CM 456818 đứng tên Nguyễn Thị Thùy Y, Nguyễn Trung T; giấy CNQSD đất số 456814 đứng tên Ngô Đình K; Hủy giấy CNQSD đất số CM 456816 đứng tên Ngô Đình L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn C và ông Trương Thế H2 đều có lời khai đề nghị ông Ngô Đình Ê làm thủ tục sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông C, sau đó ông C chuyển nhượng lại cho ông H2.

Tất cả những yêu cầu trên của các đương sự là xuất phát từ hậu quả của việc tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế vô hiệu. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không có văn bản giải thích cho các đương sự rõ về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Những người nhận chuyển nhượng có yêu cầu độc lập trong vụ án hay không là thiếu sót và dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Bản án sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và giải quyết vụ án chưa triệt để mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Đình K; chấp nhận Quyết định kháng nghị số 762/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/7/2021, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST, ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[3] Án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Ngô Đình K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1, 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

#### **Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Đình K; chấp nhận Quyết định kháng nghị số 762/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/7/2021, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST, ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Đình K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông K được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0007197, ngày 06/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã BH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(đã ký)*

**Trần Anh Tuấn**