

Bản án số: 390/2020/DS-PT

Ngày: 08-9-2020

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu, hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất
vô hiệu và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán:

Bà Phạm Thị Duyên

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:* Ông Nguyễn Văn Phươg – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2020/TLDS-PT ngày 10/01/2020 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1038/2020/QĐ-PT ngày 09/6/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị D, (NGUYEN D), sinh năm 1958.

Địa chỉ: 3712 R, CA 94591. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị C (NGUYEN C), sinh năm 1961.

Địa chỉ: 3712 R, CA 94591. (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn C1 (NGUYEN C1), sinh năm 1964.

Nơi cư trú: 206 T, CA 94806. (vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị N (NGUYEN N), sinh năm 1966.

Nơi cư trú: 149 S, CA 94585. (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị M (NGUYEN M), sinh năm 1968.

Nơi cư trú: 1904 C, CA 94806. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1976 (Theo các văn bản ủy quyền ngày 07/9/2017, 23/3/2019, 26/3/2019, 29/3/2019). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Cao Thị Hà G, sinh năm 1978. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Văn phòng Luật sư Cao Đức N, số 277, đường 30/4, phường Quyết T, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1. Văn phòng Công chứng S.

Địa chỉ: Tổ 13, đường 765, ấp Suối C 1, xã Suối C, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

Cơ quan, tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng Công chứng S: Văn phòng công chứng Vũ Thụy V.

Địa chỉ: Số 336, đường Trần P, khu phố 3, thị trấn Gia R, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thụy V, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 83/414, khu phố 4, phường Tân M, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Thái Thị Quỳnh N1, sinh năm 1984. (Theo văn bản ủy quyền số 32/2017/UQ-VPCC ngày 21/10/2017).

Địa chỉ: Số 240, đường 30-4, phường Thanh B, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956. (chết ngày 09/8/2018).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T:

- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1958. (vắng mặt)

- Anh Nguyễn Quốc N2, sinh năm 1984. (vắng mặt)

- Chị Phạm Trịnh Kim A (trước đây tên: Nguyễn Thị Cẩm A1), sinh năm 1985. (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Thúy Q, sinh năm 1989. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 6A/52, khu phố 11, phường Hồ N, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, anh N2, chị A, chị Q: Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1972 (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2018).

Địa chỉ: Số 171, đường Hưng Đạo V, phường Trung D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

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

1. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1958. (vắng mặt)
2. Anh Nguyễn Quốc N2, sinh năm 1984. (vắng mặt)
3. Chị Phạm Trinh Kim A (trước đây tên: Nguyễn Thị Cẩm A), sinh năm 1985. (vắng mặt)
4. Chị Nguyễn Thị Thúy Q, sinh năm 1989. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 6A/52, khu phố 11, phường Hồ N, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tịnh, anh Nhật, chị Anh, chị Quỳnh:
Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1972. (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2018).

Địa chỉ: Số 171, đường Hưng Đạo V, phường Trung D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1950. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 6B/52, khu phố 11, phường Hồ N, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D1: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1976 (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2018, 29/3/2019). (có mặt)

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Cao Đức N, số 277, đường 30/4, phường Quyết T, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1924 (chết ngày 24/3/2019).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2:

- Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1950. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 6B/52, khu phố 11, phường Hồ N, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Nguyễn Thị D, (NGUYEN D), sinh năm 1958.

Địa chỉ: 3712 R, CA 94591. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị C (NGUYEN C), sinh năm 1961.

Địa chỉ: 3712 R, CA 94591. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn C1 (NGUYEN C1), sinh năm 1964.

Nơi cư trú: 206 T, CA 94806. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị N (NGUYEN N), sinh năm 1966.

Nơi cư trú: 149 S, CA 94585. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị M (NGUYEN M), sinh năm 1968.

Nơi cư trú: 1904 C, CA 94806. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của D1, bà D, bà C, ông C1, bà N1, bà M:
Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1976 (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2019, 24/7/2019). (có mặt)

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Cao Đức N, số 277, đường 30/4, phường Quyết T, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

7. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 90, đường Hưng Đạo V, phường Thanh B, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh D2 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phương T3 – Chức vụ: Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa. (Theo văn bản ủy quyền số 2655/UBND-TCĐ ngày 10/3/2020). (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

8. Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Quân P, sinh năm 1967 – Chức vụ: Công chức Tư pháp Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai (Theo văn bản ủy quyền số 15/TB-UBND ngày 04/3/2019). (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường Thân Nhân T, khu phố 8, phường Hồ N, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

-Người kháng cáo: Bà Phạm Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Cha mẹ nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị L có 07 người con đẻ bao gồm Nguyễn Thị D1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D (NGUYEN D), Nguyễn Thị C (NGUYEN C), Nguyễn Văn C1 (NGUYEN C1), Nguyễn Thị N (NGUYEN N), Nguyễn Thị M (NGUYEN M). Trong quá trình chung sống, cha mẹ của nguyên đơn tạo lập nên một số tài sản, trong đó có mảnh đất có diện tích 474,3m² thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25 phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và có căn nhà nhỏ trên đất. Đến năm 1993, do cảnh nhà xuống cấp nên chị em nguyên đơn sống ở Hoa Kỳ đã gửi tiền về để xây dựng thành căn nhà 3 tầng diện tích 376,3m² như hiện nay để cha mẹ nguyên đơn sinh sống.

Năm 2012 mẹ nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L, chết không để lại di chúc. Cha nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T2, vẫn sống tại căn nhà đó. Năm 2014 ông T2 bị té ngã gãy chân, nên nằm một chỗ. Đối với căn nhà thì các anh chị em nguyên đơn cùng thống nhất với nhau để lại căn nhà trên làm nhà tổ để mỗi khi anh chị em nguyên đơn về có nơi để sum họp gia đình. Tuy nhiên sau này nguyên đơn được biết ông Nguyễn Văn T đã tự ý lập các thủ tục phân chia di sản thừa kế và tặng cho tài sản để nhà đất trên đây đứng tên ông T.

Quá trình tìm hiểu, nguyên đơn được biết ngày 28/4/2016, Văn phòng công chứng Công chứng S – tỉnh Đồng Nai đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 900, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung của Văn bản phân chia di sản thừa kế này là giao toàn bộ di sản của bà Nguyễn Thị L, gồm $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất và $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu nhà ở cho ông Nguyễn Văn T2. Trong văn bản phân chia di sản cũng xác định rằng chỉ có ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D1 và ông Nguyễn Văn T là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật, và bà L không có con nào khác. Nguyên đơn cho rằng văn bản phân chia di sản thừa kế trên là trái pháp luật, bởi vì đã bỏ sót 05 (năm) đồng thừa kế nguyên đơn, đồng thời gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền hưởng di sản của nguyên đơn là những người con của bà L, thuộc hàng thừa kế thứ nhất, bởi lẽ theo quy định của pháp luật thì việc định đoạt di sản thừa kế này phải được tất cả những người đồngthừa kế thoả thuận và lập bằng văn bản. Do vậy, văn bản phân chia di sản thừa kế này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do văn bản phân chia di sản thừa kế trên là trái pháp luật nên việc Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hoà căn cứ vào văn bản phân chia di sản thừa kế trái quy định của pháp luật để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 761207 cho ông Nguyễn Văn T2 là không đúng, xâm phạm đến quyền lợi của nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 900, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng S – tỉnh Đồng Nai, nay là Văn phòng công chứng Vũ Thụy V lập ngày 28/4/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; đồng thời huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 761207 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hoà cấp ngày 11/8/2016 đứng tên ông Nguyễn Văn T2.

Ngoài ra, theo như hồ sơ trích lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN Biên Hòa thì ngay sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp dựa trên Văn bản phân chia di sản trái pháp luật trên đây thì ông Nguyễn Văn T lập tức lập Hợp đồng tặng cho để ông Nguyễn Văn T2 chuyển tài sản sang tên Nguyễn Văn T. Việc tặng cho này cũng không hợp pháp bởi vì ông T2 không được quyền định đoạt toàn bộ tài sản, và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không phù hợp theo quy định pháp luật, đồng thời thời điểm ký Hợp đồng tặng cho thì ông Nguyễn Văn T2 đã không còn minh mẫn do đã già yếu, 92 tuổi, và đã bị mất trí nhớ. Do vậy, đồng thời với yêu cầu tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 761207 do Ủy ban nhân

dân thành phố Biên Hoà cấp ngày 11/8/2016 cho ông Nguyễn Văn T2, nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 94 quyền 01/2016-SCT/HĐ.GD tại Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ngày 27/8/2016, hủy chứng nhận thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Văn T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ký ngày 08/9/2016.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng Công chứng S, cơ quan tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Văn phòng Công chứng S là Văn phòng công chứng Vũ Thụy V – bà Thái Thị Quỳnh N1 trình bày:

Ngày 12/4/2016, Văn phòng Công chứng S có tiếp nhận yêu cầu công chứng “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” giữa các đồng thừa kế là ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D1 và ông Nguyễn Văn T, người để lại di sản là bà Nguyễn Thị L sinh năm 1928, chết ngày 27/7/2012. Sau khi kiểm tra, xem xét giấy tờ do các đồng thừa kế cung cấp, căn cứ theo thỏa thuận của các đồng thừa kế không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Văn phòng công chứng thụ lý việc công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và tiến hành niêm yết công khai việc thụ lý công chứng tại Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai từ ngày 12/4/2016 đến hết ngày 27/4/2016, Văn phòng Công chứng S không nhận được khiếu nại, tố cáo về việc bỏ sót người được hưởng di sản thừa kế; bỏ sót di sản thừa kế; di sản thừa kế không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của người để lại di sản. Sau khi có xác nhận thụ lý niêm yết, Văn phòng Công chứng S tiến hành soạn thảo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo ý chí và nguyện vọng của các đồng thừa kế. Do ông Nguyễn Văn T2 đã già yếu, khó khăn trong việc đi lại nên theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị D1, Văn phòng Công chứng S đã thực hiện công chứng tại nhà ông Nguyễn Văn T2 tại số 6B/52, khu phố 11, phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Chủ thể ký kết có đủ năng lực hành vi, hoàn toàn tự nguyện ký/lấn tay vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, Văn phòng Công chứng S đã giải thích rõ hậu quả pháp lý cho các đồng thừa kế nghe, đồng thời hướng dẫn các bên ký tên, lấn tay vào từng trang trên các văn bản này. Sau đó, thực hiện việc xác nhận nội dung công chứng cho các đồng thừa kế và trả kết quả trong ngày. Như vậy, Văn phòng Công chứng S thực hiện công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Ngoài các thỏa thuận thể hiện trên văn bản trên, giữa các đồng thừa kế có thỏa thuận hay che giấu người thừa kế khác hay không thì Văn phòng Công chứng S không biết và không thuộc phạm vi chịu trách nhiệm của công chứng viên. Sau này, khi nguyên đơn khởi kiện vụ án tại Tòa án thì Văn phòng Công chứng S mới biết việc sót các đồng thừa kế. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (ông Nguyễn Văn T) ông Vũ Mạnh H trình bày:

Ông T2, bà L sinh 07 người con và là cha mẹ ruột của ông T đúng như nguyên đơn trình bày. Trong đó bà D, bà M, bà C, ông C1, bà N sống ở nước ngoài. Trước khi ông T2 và bà L chết không để lại di chúc. Quá trình chung sống ông T2 và bà L có khai phá thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25, diện tích 474,3m² tọa lạc tại phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và xây dựng căn nhà trên đất.

Khi lập thủ tục phân chia di sản thừa kế thì ông T và bà D1 đồng ý cho ông T2 toàn quyền quản lý, định đoạt tài sản. Văn bản phân chia di sản thừa kế được Văn phòng Công chứng S chứng thực ngày 28/4/2016 cho ông T2 toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt, sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp.

Năm 2016, ông Nguyễn Văn T2 kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25 diện tích 474,3m² phường Hồ Nai, đã được Ủy ban thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận số CC 761207 ngày 11/8/2016.

Ngày 27/8/2016, ông Nguyễn Văn T2 tặng cho toàn bộ diện tích nhà đất trên cho ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai chứng thực số 91 quyền số 1/2016-SCT/HĐGD ngày 27/8/2016 là đúng trình tự và thủ tục.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 900 ngày 28/4/2016 tại Văn phòng Công chứng S, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC761207 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 11/8/2016 cho ông Nguyễn Văn T2; chứng nhận thay đổi chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa ký ngày 08/9/2016; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 94 quyền số 01/2016-SCT/HĐ.GD tại Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai ngày 27/8/2016 là vô hiệu, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (ông Nguyễn Văn T) không đồng ý.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị D1) - bà Nguyễn Thị K trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của nguyên đơn. Đầu năm 2016, ông Nguyễn Văn T có trao đổi với bà về việc xin cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà và thửa đất để lại căn nhà trên làm nhà tổ để mỗi khi các em bên Mỹ về có nơi để sum họp gia đình. Ông T nói để ông nhờ dịch vụ làm giấy tờ đất lo việc cấp giấy chứng nhận tài sản trên. Sau đó, ông T báo cho bà biết có người đến nhà đề bà ký giấy tờ làm sổ đỏ cho căn nhà của cha mẹ nêu trên. Do tin tưởng nên khi ký, bà không hề đọc nội dung văn bản mà người của ông T đưa đến, và sau khi công chứng thì bà không được giữ bất kỳ tờ văn bản nào.

Tháng 8/2018, bà D1 được xem bản photo các tài liệu văn bản mà Văn phòng Công chứng S cung cấp thì nhận thấy những chữ viết “Chúng tôi đã đọc và đồng ý” được ghi phía trên chữ ký của bà D1 tại Văn bản phân chia di sản

thừa kế số 900 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2016 của Văn phòng Công chứng S không phải do bà viết và bà cũng không biết đây là chữ viết của ai; thêm nữa, cha bà D1 là ông Nguyễn Văn T2 thời điểm này (tháng 4/2016) không còn minh mẫn, bị điếc nặng không nghe được cũng không nói được hai từ trở lên nên ông không thể nghe và đọc được văn bản trên. Các phiếu yêu cầu công chứng do ông T nhờ người đưa cho bà D1 ký vào phiếu trống và tự họ điền các thông tin vào. Hơn nữa, trong hồ sơ Văn phòng Công chứng S cung cấp có tờ cam kết có dấu lặn tay phía sát dưới đề ngày 04/6/2016 do ông T nhờ người lặn tay ông T2 lên tờ giấy trắng để tự in nội dung cam kết rằng cha bà chỉ có hai người con; nội dung này hoàn toàn không phải là ý chí của ông T2.

Đến tháng 4/2017, bà D1 nghe được ông T tuyên bố rằng căn nhà này bây giờ là của ông T. Sau này bà D1 được biết ông T đã lập kế hoạch để Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ra tên mình ông T2, rồi sau đó lợi dụng tình trạng bệnh tật trầm trọng không thể đứng dậy đi lại được và tinh thần không minh mẫn của ông T2 để lập hợp đồng tặng cho sang tên nhà đất nêu trên từ ông T2 sang ông T.

Do khi ký vào Văn bản phân chia di sản thừa kế bà D1 không đọc nội dung và không hiểu biết pháp luật nên đã ký vào văn bản phân chia thừa kế có nội dung bỏ sót đồng thừa kế. Vì vậy, bà đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn đồng thời, bà có yêu cầu độc lập: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 94 quyền số 01/2016-SCT/HĐ.GD tại Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai ngày 27/8/2016 là vô hiệu.

**** Đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T2 (bà D, ông C1, bà C, bà N, bà M, bà D1) trình bày:***

Trong quá trình giải quyết, tôi đại diện cho 5 nguyên đơn và bà D1, 6 người trong số những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cũng đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2. Đối với bà Nguyễn Thị D1, người giám hộ của ông Nguyễn Văn T2, thay mặt ông Nguyễn Văn T2 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 94 quyền 01/2016-SCT/HĐ.GD tại Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ngày 27/8/2016 là vô hiệu.

- Người đại diện theo ủy quyền của 04 người (bà T1, ông N2, chị A, chị Q) kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T2 - ông Vũ Mạnh H- trình bày:

Tôi không đồng ý với yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông T2.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa (ông Trần Thanh C) trình bày:

Trước đây, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ủy quyền cho ông Hồ Bá M theo văn bản ủy quyền số 12795/UBND-TCĐ ngày 17/10/2017, ông M đã có văn bản trình bày ý kiến nộp cho Tòa án, nay ông C là người đại diện theo ủy

quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa theo Văn bản số 11969/UBND-Nc ngày 23/9/2019, ông C thống nhất với ý kiến trước đây của ông M, cụ thể như sau:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại thửa 130, tờ bản đồ số 25, phường Hồ Nai: Theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cung cấp, thể hiện: Năm 2016, ông Nguyễn Văn T2 kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25 diện tích 474,3m² phường Hồ Nai, đã được Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai xác nhận ngày 16/5/2016, thể hiện: “Đất do ông Nguyễn Văn T2 khai phá năm 1954 và cất tạm căn nhà ở, ông T2 sử dụng đến năm 1994 tự xây dựng theo Giấy phép số 410/QĐ-GPXD-KQ-ND ngày 07/9/1993 do Sở Xây dựng Đồng Nai cấp. Đến năm 2016, làm văn bản phân chia tài sản thừa kế số 900, được Văn phòng Công chứng S chứng thực ngày 28/4/2016 cho ông T2 toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt, sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp.

Căn cứ Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 4713/TTr-BTNMT ngày 03/8/2016 về việc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận số CC 761207 ngày 11/8/2016 tại thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T2 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Trên cơ sở Giấy chứng nhận đã được cấp trên, năm 2016 ông Nguyễn Văn T2 tặng cho toàn bộ diện tích nhà đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25, diện tích 474,3m² phường Hồ Nai cho ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực số 94, quyền số 01/2016-SCT/HĐ.GD được Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai chứng thực ngày 27/8/2016, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa xác nhận thay đổi thông tin chủ sử dụng đất tại trang 3 Giấy chứng nhận trên ngày 08/9/2016.

Căn cứ Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, trường hợp sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T tại thửa đất nêu trên, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận số CC 761207 ngày 11/8/2016 và chứng nhận thay đổi thông tin chủ sử dụng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa xác nhận ngày 08/9/2016.

Từ những nội dung trên, việc đương sự yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số CC 761207 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký cấp ngày 11/8/2016 cho ông Nguyễn Văn T2 tại thửa đất số 130 tờ bản đồ số 25 diện tích 474,3m² phường Hồ Nai, chứng nhận thay đổi thông tin chủ sử dụng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa xác nhận ngày 08/9/2016, Ủy ban không đồng ý.

Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử vụ án có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của ông Nguyễn Văn T cùng ý kiến xét duyệt của

phường Hồ Nai có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Đối với việc đương sự yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 900 ngày 28/4/2016 tại Văn phòng Công chứng S, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét giải quyết theo quy định.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai trình bày:

Ngày 22/8/2016, Ủy ban nhân dân phường có tiếp nhận yêu cầu giải quyết hồ sơ: Thủ tục chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC761207 của ông Nguyễn Văn T2 cho ông Nguyễn Văn T. Hồ sơ gồm có: Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC761207 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hoà cấp ngày 11/08/2016 đứng tên Nguyễn Văn T2; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 290/UBND-XNTTHN do Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai cấp ngày 19/08/2016 xác nhận vợ ông Nguyễn Văn T2 là bà Nguyễn Thị L đã chết ngày 27/07/2012, từ ngày vợ chết, ông Nguyễn Văn T2 sống độc thân đến thời gian thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Giấy khai sinh bản photo mang tên Nguyễn Văn T.

Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai tiến hành thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 94 quyền số 01/2016/SCT/HĐ.GĐ ngày 27/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn T theo đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế do Văn phòng Công chứng S xác lập, công chứng ngày 28/4/2016, số công chứng 900, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn T số chứng thực 94 quyền 01/2016-SCT/HĐ.GĐ tại UBND phường Hồ Nai - Biên Hòa - Đồng Nai ngày 27/8/2016 tại Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC761207 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 11/8/2016 cho ông Nguyễn Văn T2; hủy chứng nhận thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Văn T do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa ký ngày 08/9/2016.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/10/2019, bà Phạm Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị T1 là ông Vũ Mạnh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Vũ Mạnh H trình bày: Khi lập thủ tục phân chia di sản thừa kế thì ông T và bà D1 đồng ý cho ông T2 toàn quyền quản lý, định đoạt tài sản. Văn bản phân chia di sản thừa kế được Văn phòng Công chứng S chứng thực ngày 28/4/2016 cho ông T2 toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt, sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp. Năm 2016, ông Nguyễn Văn T2 kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25 diện tích 474,3m² phường Hồ Nai, đã được Ủy ban thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận số CC 761207 ngày 11/8/2016. Ngày 27/8/2016, ông Nguyễn Văn T2 tặng cho toàn bộ diện tích nhà đất trên cho ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai chứng thực số 91 quyền số 1/2016-SCT/HĐGD ngày 27/8/2016 là đúng trình tự và thủ tục.

Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (ông Nguyễn Văn T) không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 900 ngày 28/4/2016 tại Văn phòng Công chứng S, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC761207 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 11/8/2016 cho ông Nguyễn Văn T2; chứng nhận thay đổi chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa ký ngày 08/9/2016; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 94 quyền số 01/2016-SCT/HĐ.GD tại Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai ngày 27/8/2016 là vô hiệu.

Ngoài ra, ông H còn khiếu nại việc đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (ông Nguyễn Văn T), ông Vũ Mạnh H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc bà D1 ủy quyền cho bà Khoa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án công minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Cao Thị Hà G trình bày: Các bên đương sự đều xác nhận ông T2, bà L có 07 người con là bà D1, ông T, bà D, bà C, ông C1, bà N, bà M. Trong quá trình chung sống, ông bà có tạo lập một số tài sản, trong đó có thửa đất diện tích 474,3m² và căn nhà 03 tầng thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25, phường Hồ Nai. Tuy nhiên, khi lập văn bản phân chia di sản thừa kế, Văn phòng Công chứng S đã bỏ sót 05 người thừa kế là bà D, bà C, ông C1, bà N, bà M là không phù hợp quy định của

pháp luật. Hành vi này đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền hưởng di sản của 05 người con này của bà L, ông T2.

Đồng thời, tại thời điểm lập văn bản phân chia di sản thừa kế, Văn phòng Công chứng S đã không yêu cầu đương sự cung cấp Giấy khám sức khỏe của ông T2 vì lúc này ông T2 đã rất già yếu và không còn minh mẫn bởi năm 2017 (01 năm sau đó) khi Tòa án làm việc thì ông T2 đã không còn minh mẫn, năm 2018 khi tiến hành giám định pháp y đã kết luận ông T2 bị bệnh Alzheimer, mất năng lực nhận thức và điều khiển hành vi. Do vậy, căn cứ Điều 12, 123, 127 Bộ luật dân sự thì Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 28/4/2016 giữa ông T2, ông T và bà D1 là vô hiệu.

Căn cứ trên văn bản phân chia di sản thừa kế, ông T2 đã làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích nhà đất nói trên và được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận ngày 11/8/2016. Tiếp đến ngày 27/8/2016, ông T2 lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T đối với căn nhà và đất tại thửa 130, tờ bản đồ số 25 phường Hồ Nai. Ông T đã làm thủ tục chỉnh lý thay đổi chủ sử dụng và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa chứng nhận thay đổi ngày 08/9/2016. Do văn bản phân chia di sản thừa kế trên là trái pháp luật, ông T2 không được quyền định đoạt đối với toàn bộ tài sản trên, đồng thời tại thời điểm thực hiện Văn bản phân chia di sản thừa kế, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T2 đã không còn minh mẫn, do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T2, chỉnh lý sang tên ông T và việc Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông T2 và ông T đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25 là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Cha mẹ của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị L có tất cả 07 người con gồm: bà Nguyễn Thị D1; ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị D (NGUYEN D); bà Nguyễn Thị C (NGUYEN C); ông Nguyễn Văn C1 (NGUYEN C1); bà Nguyễn Thị N (NGUYEN N), bà Nguyễn Thị M (NGUYEN M). Trong số 07 người con thì có 05 người con gồm bà Dâng, bà Chúc, ông Chuyển, bà Nga, bà Mừng sinh sống tại Hoa Kỳ, còn lại 02 người con là ông T và bà D1 sinh sống tại Việt Nam. Quá trình chung sống, ông T2, bà L tạo lập được một số tài sản gồm nhà diện tích 376m² trên diện tích đất 474,3m² tại thửa số 130 tờ bản đồ số 25 phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa,

tỉnh Đồng Nai. Ngày 24/8/2016, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế phần di sản của bà Nguyễn Thị L mà chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế gồm bà D, bà C, ông C1, bà N, bà M là không đúng quy định pháp luật. Do đó văn bản phân chia di sản thừa kế do Văn phòng Công chứng S chứng thực là không có giá trị pháp lý.

Văn bản phân chia di sản thừa kế không có giá trị pháp lý, nên việc ông T2 được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cũng như việc ông T2 lập hợp đồng tặng cho ông T toàn bộ nhà đất trên là không phù hợp quy định pháp luật. Do vậy, cần phải huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn T2 cũng như huỷ phần chính lý tên chủ sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hoà cấp cho ông Nguyễn Văn T.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng S, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có đơn xin xét xử vắng mặt; người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho ông H, bà K. Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Nhận thấy Văn phòng Công chứng S, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai, các ông bà có tên nêu trên đã có lời khai, văn bản trình bày đầy đủ tại Tòa án cấp sơ thẩm nên việc vắng mặt của những đương sự nói trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy Hội đồng xét xử tiếp tục theo thủ tục chung.

[1.2] Về việc khiếu nại của người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (ông Nguyễn Văn T) ông Vũ Mạnh H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc bà D1 ủy quyền cho bà K là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 29/3/2019, bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị D (NGUYEN D), bà Nguyễn Thị C (NGUYEN C), ông Nguyễn Văn C1 (NGUYEN C1), bà Nguyễn Thị N (NGUYEN N) lập văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị K làm đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Hoàng Long chứng thực. Trong vụ án này, bà Nguyễn Thị D1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có cùng yêu cầu với các nguyên đơn nên về quyền lợi không đối lập nhau nên bà Khoa được quyền đại diện cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà D1 là không vi phạm pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc ủy quyền nói trên là có căn cứ.

Vì vậy việc các ông bà D1, D, C, C1, N, M cùng ủy quyền cho bà K tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật, lời khai nại của ông Vũ Mạnh H không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị T1:

Theo lời khai của các nguyên đơn và bị đơn (ông Nguyễn Văn T) tại Tòa án cấp sơ thẩm đều thống nhất về nguồn gốc tài sản là căn nhà có diện tích đất 474,3m² tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25 phường Hồ Nai do ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1924 (chết ngày 24/3/2019) và bà Nguyễn Thị L sinh năm 1928 (chết ngày 27/7/2012) khi còn sống tạo lập. Ông T2, bà L có 07 người con là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị D (NGUYEN D), bà Nguyễn Thị C (NGUYEN C); ông Nguyễn Văn C1 (NGUYEN C1), bà Nguyễn Thị N (NGUYEN N), bà Nguyễn Thị M (NGUYEN M). Trong số 07 người con thì có 05 người con gồm bà D, bà C, ông C1, bà N, bà M sinh sống tại Hoa Kỳ, còn lại 02 người con là ông T và bà D1 sinh sống tại Việt Nam.

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu:

Ngày 28/4/2016, các ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T đã lập Văn bản phân chia di sản thừa kế phần di sản của bà Nguyễn Thị L và Văn bản này được Văn phòng Công chứng S chứng thực ngày 28/4/2016, nội dung văn bản thể hiện: “Giao toàn bộ di sản của bà Nguyễn Thị L để lại gồm ½ quyền sử dụng đất, ½ quyền sở hữu nhà cho ông Nguyễn Văn T2 được thực hiện các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn quyền quản lý sử dụng và định đoạt và thực hiện các quyền khác của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Việc Văn phòng Công chứng S chứng thực nhưng không có kiểm tra những người thừa kế; các ông bà T2, D1, T không khai báo đầy đủ tên của các đồng thừa kế cũng như chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế gồm bà D, bà C, ông C1, bà N, bà M nên Văn bản phân chia di sản thừa kế nói trên vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch được quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 nên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. Vì vậy, các nguyên đơn và bà D1 yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế vô hiệu và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Căn cứ Văn bản phân chia di sản thừa kế được Văn phòng Công chứng S chứng thực ngày 28/4/2016, ông Nguyễn Văn T2 đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 474,3m² và quyền sở hữu nhà diện tích xây dựng 138,5m² diện tích sàn 376,3m² thuộc thửa số 130 tờ bản đồ số 25 phường Hồ Nai do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 11/8/2016. Ngày 27/8/2016, ông Nguyễn Văn T2 lập hợp đồng tặng cho con là ông Nguyễn Văn T toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cập nhật nội dung thay đổi

tại phần IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T ngày 08/9/2016.

Xét thấy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông T được Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai chứng thực, tuy nhiên hồ sơ chứng thực không có giấy khám sức khỏe của ông T2 để xác định thời điểm ông T2 ký, lẫn tay vào hợp đồng thì tình trạng sức khỏe của ông T2 có đủ đảm bảo minh mẫn hay không vì ông T2 là người cao tuổi (92 tuổi). Hơn nữa, vào năm 2017, khi Tòa án cấp sơ thẩm đến nhà tiến hành lấy lời khai của ông T2 thì thấy ông T2 đã không còn minh mẫn và năm 2018 thì ông T2 đã bị tuyên bố là người mất năng lực hành vi dân sự theo Bản án số 01/2018/QĐDS-ST ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Do đó, việc Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai xác nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông T mà không xem xét kỹ đến tình trạng sức khỏe của ông T2 là không đảm bảo quy định pháp luật.

Mặt khác, việc ông T2, bà D1, ông T lập Văn bản phân chia di sản thừa kế có gian dối trong việc kê khai các đồng thừa kế, văn bản này chưa được sự đồng ý của tất cả các đồng thừa kế nên Văn bản phân chia di sản thừa kế không có giá trị pháp lý, nên việc ông T2 được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cũng như việc ông T2 lập hợp đồng tặng cho ông T toàn bộ nhà đất trên là không phù hợp theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông T vô hiệu do ông T2 không còn minh mẫn và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho ông T2 không đúng pháp luật của các nguyên đơn bà D, bà C, ông C1, bà N, bà M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D1 là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC761207 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 11/8/2016 cho ông Nguyễn Văn T2; phần chỉnh lý cập nhật thông tin chủ sử dụng mới là ông Nguyễn Văn T do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa ký ngày 08/9/2016:

Như đã nhận định ở trên, do Văn bản phân chia di sản thừa kế được Văn phòng Công chứng S chứng thực nhưng không được sự đồng ý của 05 đồng thừa kế (do có sự kê khai gian dối) nên không có giá trị pháp luật. Việc ông T2 được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất là không phù hợp theo quy định tại Luật đất đai năm 2013. Ngoài ra, việc ông T2 tự ý lập hợp đồng tặng cho ông T toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trong đó có ½ tài sản là di sản thừa kế của bà L khi không có sự đồng ý của các đồng thừa kế, và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Biên Hòa căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T2 và ông T để cập nhật chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T là vi phạm điều cấm của pháp luật

nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho ông Nguyễn Văn T2 và hủy phần chỉnh lý cập nhật thông tin chủ sử dụng mới ông Nguyễn Văn T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cấp là có cơ sở, đúng pháp luật.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Phạm Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1.

- Tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế do Văn phòng Công chứng S xác lập, công chứng ngày 28/4/2016, số công chứng 900, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn T số chứng thực 94 quyển 01/2016-SCT/HĐ.GD tại UBND phường Hồ Nai - Biên Hòa - Đồng Nai ngày 27/8/2016 tại Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC761207 do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp ngày 11/8/2016 cho ông Nguyễn Văn T2; hủy chứng nhận thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Văn T do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa ký ngày 08/9/2016.

2/ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng

án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0003575 ngày 16/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự (13);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (6), 26b (LTTT).

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

Nguyễn Đức Minh