

Bản án số: 09/2023/DS-PT

Ngày: 08.3.2023.

V/v: *Yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế;*

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

và tài sản khác gắn liền với đất;

Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang.

Các Thẩm phán:

Ông Hàng Lâm Viên.

Ông Nguyễn Văn Được

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2023/TLPT-DS ngày 20/12/2022 về việc: “*Yêu cầu hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2023/QĐXXPT-DS ngày 14/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2023/QĐ-PT ngày 28/02/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1942; (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, đường V, khu phố K, phường M, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Bùi Văn T2**, sinh năm: 1969; (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông **Bùi Văn L**, sinh năm 1979; (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố K, phường M, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh

Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Loan T**, sinh năm: 1966; (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Ông **Bùi Văn T1**, sinh năm: 1964; (Vắng mặt).

3.2. Ông **Bùi Văn G**, sinh năm: 1974; (Vắng mặt).

3.3. Bà **Bùi Thị Hoàng D**, sinh năm: 1982; (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố K, phường M, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

3.4. Bà **Bùi Thị Thu L**, sinh năm: 1970; (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, phường T, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

3.5. Ông **Bùi Văn T2**, sinh năm: 1969; (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.6. Bà **Bùi Thị Ngọc Y**, sinh năm: 1976; (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện S, tỉnh Ninh Thuận.

3.7. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1968; (Vắng mặt).

3.8. Anh **Bùi Văn K1**, sinh năm: 1986; (Vắng mặt).

3.9. Anh **Bùi Văn K2**, sinh năm: 1988. (Vắng mặt).

3.10. Anh **Bùi Văn H**, sinh năm: 1990; (Vắng mặt).

3.11. Anh **Bùi Trung T**, sinh năm: 1993; (Vắng mặt).

3.12. Bà **Dương Thị Hồng H**, sinh năm: 1980; (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố K, phường M, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp của bà Hà: Bà **Nguyễn Thị Loan T**, sinh năm: 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu Phố B, phường P, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

3.13. **Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H.**

Địa chỉ: Số A đường Y, phường M, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Nguyễn Thị Thanh H** -Trưởng văn phòng. (Vắng mặt - Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.14. **Văn phòng công chứng Trần Thị Minh N.**

Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trần Thị Minh N** - Trưởng văn phòng. (Vắng mặt - Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông **Bùi Văn T2** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2022, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Trần Thị N ông Bùi Văn T2 trình bày:

Ngày 24-02-2020, vợ chồng bà N có họp gia đình để lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế nội dung họp: Các thành viên thống nhất đồng ý nhường lại toàn bộ kỷ phần thừa kế của cha - ông Bùi N cho bà Trần Thị N. Đồng thời, giao quyền quản lý căn nhà từ đường thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 49 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận có diện tích 232 m² (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK449976, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 07006 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 15-12-2017) và phần diện tích đất 756 m² thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD954754, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 09644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 19-11-2021) cho gia đình ông Bùi Văn L (ông L, vợ và 02 con) với điều kiện: Ông L và vợ con có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng, mai táng (bao gồm cả xây mộ ở nghĩa trang Yên Bình) và thờ cúng ông ngoại, cha, mẹ khi cha, mẹ qua đời; Chỉ được sử dụng, quản lý khối tài sản này, không được thực hiện bất cứ giao dịch nào với người thứ ba, vì đây là nhà từ đường và là tài sản dùng vào việc thờ cúng. Nếu gia đình ông L không thực hiện đúng nghĩa vụ, các anh chị sẽ lấy lại để giao cho người khác quản lý. Văn bản ngày 24-02-2020 do gia đình thống nhất lập và không có xác nhận của chính quyền địa phương hay công chứng.

Sau khi ông Bùi N mất, vào giữa năm 2020, ông Bùi Văn L đã liên hệ với Văn phòng công chứng (sau đây viết là VPCC) Nguyễn Thị Thanh H để thực hiện thủ tục công chứng thỏa thuận phân chia di sản. Lúc này, ông L có nói với gia đình ký lãn tay để nhờ VPCC lập giấy nhường kỷ phần thừa kế của các con cho mẹ. Gia đình nghe thấy vậy nên đồng ý ký và lãn tay. Việc công chứng được thực hiện tại nhà. Toàn bộ các thành viên trong gia đình đều thực hiện ký và lãn tay trên các trang giấy trắng.

Sau khi thực hiện thủ tục công chứng này xong, ông L có chở bà Trần Thị N xuống Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H lập Hợp đồng tặng cho tài sản trái với ý chí của bà Năm, trái với ý chí của gia đình khi không đưa điều kiện tặng cho theo như Văn bản phân chia tài sản và lập di chúc mà các thành viên trong gia đình đã thỏa thuận ngày 24-02-2020. Bà Trần Thị N không biết nên đã ký vào văn bản tặng cho trên.

Từ lúc công chứng Hợp đồng tặng cho đến nay, ông L đã không thực hiện đúng những điều kiện đã cam kết, đồng thời có những hành vi vô lễ với cha mẹ, gây gổ với anh chị em. Thêm vào đó, ông L đã có hành vi lừa dối các thành viên

còn lại trong gia đình khi yêu cầu VPCC ghi nội dung vào các trang giấy trắng A4 không đúng với thỏa thuận của gia đình trước đây.

Trong thời gian gia đình bà Năm đang tiến hành các thủ tục để khởi kiện thì vào khoảng tháng 4-2022, ông Bùi Văn L đã có hành vi tẩu tán tài sản khi sang tên căn nhà từ đường trên cho bà Dương Thị Hồng H (hiện đang sống chung như vợ chồng với ông Bùi Văn L), việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do VPCC Trần Thị Minh N thực hiện. Bà H biết tài sản này đang bị tranh chấp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. VPCC Trần Thị Minh N không xác minh hồ sơ yêu cầu công chứng, thực hiện thủ tục công chứng không đúng quy định.

Hiện tại, gia đình bà Năm đang rất hoang mang và lo lắng vì đây là căn nhà dùng vào việc thờ cúng từ trước đến nay, là căn nhà duy nhất của bà Năm, gắn liền với tinh thần của các thành viên trong gia đình. Bà Năm hiện nay đang sinh sống tại căn nhà từ đường này. Ông Bùi Văn L và bà Dương Thị Hồng H cùng các con hiện đang sinh sống tại thửa đất có diện tích 756 m².

Từ những trình bày trên, bà N đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

- Tuyên hủy 02 Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 10-12-2020 và ngày 16-9-2021; Tuyên hủy 02 Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05-3-2021 và ngày 01-12-2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H thực hiện;

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L và bà Dương Thị Hồng H do VPCC Trần Thị Minh N thực hiện;

- Tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu;

- Tuyên xử cho bà Trần Thị N được toàn quyền đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tất cả các tài sản như đã nêu.

2. Theo biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn L trình bày:

Ngày 24/02/2020, cha mẹ ông L có họp gia đình để lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế. Các thành viên trong gia đình thống nhất giao quyền quản lý căn nhà từ đường thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 49 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận có diện tích 232 m² (Nhà và đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận số CK449976 ngày 15-12- 2017, đứng tên ông Bùi N và bà Trần Thị N. Ngày 25-01-2021 chuyển sang tên bà Trần Thị N) và phần diện tích đất 756 m² thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận số DD 954754 ngày 19-11-2021 đứng tên bà Trần Thị N) cho vợ chồng và các con ông với điều kiện: Ông L và vợ con có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng, mai táng (bao gồm cả xây mộ ở nghĩa trang Yên Bình) và thờ cúng ông ngoại, cha, mẹ khi cha, mẹ qua đời; chỉ được sử dụng, quản lý khối tài sản này, không được thực hiện bất cứ giao dịch nào với người thứ ba, vì đây là nhà từ đường và là tài sản dùng vào việc thờ cúng. Nếu gia đình ông L không thực hiện đúng nghĩa vụ, các anh chị sẽ lấy lại để giao cho người khác quản lý. Khi lập văn bản thỏa thuận phân chia này các thành viên

trong gia đình tự thỏa thuận với nhau và không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi ông Bùi N mất, ngày 10-12-2020 và ngày 16-9-2021, ông và mẹ ông đã liên hệ với VPCC Nguyễn Thị Thanh H để thực hiện thủ tục công chứng thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Các anh chị em trong gia đình thống nhất giao toàn bộ tài sản của cha mẹ đứng tên sang cho mẹ ông, gồm có 232m² đất ở gắn liền với nhà từ đường và 756m² đất nông nghiệp như trên. Các anh chị em trong gia đình đã ký và điểm chỉ vào Văn bản phân chia di sản thừa kế, đã đọc và biết nội dung văn bản, đồng ý giao toàn bộ cho mẹ bà N đứng tên.

Sau khi thực hiện thủ tục công chứng này xong, ông và mẹ ông bà Trần Thị N có đến VPCC Nguyễn Thị Thanh H lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 159/HĐTCQSDĐ/VPCC-NTTH ngày 01-12-2021 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/HĐTCQSDĐ&TSGLVĐ/VPCC-NTTH ngày 05-3-2021 với nội dung: Mẹ ông cho ông toàn bộ tài sản trên. Khi lập hợp đồng tặng cho tài sản không có ghi nội dung: “Ông L và vợ con có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng, mai táng (bao gồm cả xây mộ ở nghĩa trang Yên Bình) và thờ cúng ông ngoại, cha, mẹ khi cha, mẹ qua đời; chỉ được sử dụng, quản lý khối tài sản này, không được thực hiện bất cứ giao dịch nào với người thứ ba, vì đây là nhà từ đường và là tài sản dùng vào việc thờ cúng. Nếu gia đình ông L không thực hiện đúng nghĩa vụ, các anh chị sẽ lấy lại để giao cho người khác quản lý”. Nhưng kể từ khi nhận tài sản của mẹ cho, ông vẫn thực hiện đúng như thỏa thuận của Văn bản phân chia tài sản ngày 24-02-2020. Ông trực tiếp nuôi dưỡng bà Năm, thực hiện nghĩa vụ thờ cúng cha và ông bà tổ tiên, mẹ ông hiện vẫn sống trong căn nhà từ đường. Khi cha ông chết thì vợ chồng ông đứng ra làm ma chay, lo liệu việc chôn cất và hương khói, vợ chồng ông bỏ tiền ra mua phần mộ cho cha và mua thêm một phần mộ bên cạnh cho bà N, bỏ tiền xây cất mộ cho cha và các khoản chi phí khác khi cha mất.

Từ lúc công chứng Hợp đồng tặng cho đến nay, ông và vợ con đã thực hiện đúng như nội dung thỏa thuận đó, ông và vợ con không có hờn với mẹ, chăm lo cho mẹ chu đáo, nhưng vì do mẹ nghe lời các anh chị em khác trong gia đình nên mới khởi kiện đòi lại. Nguyên nhân dẫn đến mâu thuẫn là khi mẹ ông chuyển nhượng 500m² đất cho em gái Bùi Thị Hoàng D ông không đồng ý vì muốn mẹ ông giữ lại theo như văn bản thỏa thuận của gia đình ngày 24/02/2020, khi nào mẹ chết mới phân chia. Hiện nay mẹ ông đã chuyển nhượng 500m² đất này cho em gái ông với giá 220.000.000 đồng.

Việc mẹ ông nói ông hờn lảo và không chăm lo cho bà vì khi cúng giỗ năm 2021 các anh chị em trong gia đình có uống bia và có lời ra tiếng vào đòi chia tài sản gây mất đoàn kết trong gia đình nên ông mới nói năm sau cúng giỗ không nên uống bia nữa. Vì sự việc trên mà các anh chị em trong gia đình ông liên kết kéo bè với nhau, tìm cách lôi kéo mẹ ông và nói xấu ông. Dẫn đến mẹ ông không đồng ý cho ông và vợ ông sống chung và nấu cơm cho bà nữa, mẹ ông yêu cầu vợ chồng ông dọn nhà ra ngoài rẫy ở nên vợ chồng ông đã ra rẫy ở. Khi vợ chồng ông ra rẫy ở thì những anh em khác thường xuyên tới nhà gây sự với ông để tranh giành tài sản. Vợ chồng ông lui tới chăm nom cho bà Năm thì mẹ ông không đồng ý, mang đồ ăn đến thì không nhận và không muốn gặp mặt vợ chồng ông. Vợ chồng ông có về nói chuyện với mẹ ông và xin mẹ ông đứng ra hoà giải mâu

thuần các anh em trong gia đình nhưng không tổ chức hoà giải được. Toà án cũng nhiều lần hoà giải nhưng các anh chị em không đồng ý.

Trong năm 2022, ông có làm thủ tục sang nhượng căn nhà từ đường trên cho bà Dương Thị Hồng H, thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông chưa đăng ký kết hôn. Giữa ông và bà H sống như vợ chồng trước khi cha ông mất, thực hiện đúng như văn bản phân chia tài sản thừa kế và di chúc ngày 24-02-2020, hiện nay vợ chồng ông đã đăng ký kết hôn. Việc ông làm thủ tục sang nhượng cho vợ ông là cũng đúng như di chúc cha ông lúc còn sống. Khi cha chết, vợ chồng ông làm đám ma và cúng đầy đủ. Vợ chồng và các con ông chưa làm sai nội dung văn bản thoả thuận phân chia tài sản và thừa kế. Nội dung văn bản thoả thuận này là giao đất cho vợ chồng và các con ông quản lý đề thờ cúng, khi vợ chồng ông còn sống thì vợ chồng ông phụ trách thờ cúng, chăm lo cho mẹ, khi vợ chồng ông chết thì các con ông sẽ thực hiện nghĩa vụ này. Vợ chồng và các con ông cam kết không chuyển nhượng cho ai, nếu mà chuyển nhượng thì các anh chị em và mẹ ông có quyền đòi lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của mẹ ông bà Trần Thị N thì vợ chồng ông không đồng ý.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Dương Thị Hồng H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Loan T trình bày: thống nhất ý kiến ông Bùi Văn L và không bổ sung gì thêm.

3.2. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn G, bà Bùi Thị Hoàng D, bà Bùi Thị Thu L, ông Bùi Văn T2, bà Bùi Thị Ngọc Y, bà Nguyễn Thị H, anh Bùi Văn K1, anh Bùi Văn K2, anh Bùi Văn H, anh Bùi Trung T trình bày:* Tại các bản khai thống nhất ý kiến bà Trần Thị N và không bổ sung gì thêm.

3.3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh H tại bản khai ngày 13-7-2022 trình bày:*

Tại các Văn bản phân chia tài sản thừa kế số 139/VPCC-NTTH đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh H, tỉnh Ninh Thuận chứng nhận tại số công chứng 7222, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 10-12-2020; Văn bản phân chia tài sản thừa kế số 83/VPCC-NTTH đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh H, tỉnh Ninh Thuận chứng nhận tại số công chứng 3536, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 16-09-2021: Các con trong gia đình thống nhất nhường quyền thừa kế được hưởng từ cha là ông Bùi Ngộ cho mẹ bà Trần Thị N: căn nhà từ đường thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 49 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận có diện tích 232 m² (*Nhà và đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận số CK449976 ngày 15-12- 2017, đứng tên ông Bùi N và bà Trần Thị N. Ngày 25-01-2021 chuyển sang tên bà Trần Thị Năm*) và phần diện tích đất 756 m² thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (*Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận số DD 954754 ngày 19-11-2021 đứng tên bà Trần Thị N*)

Việc lập và ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/HĐTCQSDĐ&TSGLVĐ/VPCC-NTTH ngày 05-03-2021 và Hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 159 HDTCQS/VPCC-NTTH ngày 01-12-2021 tại Văn phòng đã là sự tự nguyện thỏa thuận và hiện diện đầy đủ giữa bên có quyền tặng cho và bên được tặng cho. Khi thực hiện việc lập và ký tên điểm chỉ trong các Hợp đồng trên, công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại Điều 40 Luật Công chứng 2014, đã tuân thủ đúng yêu cầu của người yêu cầu công chứng và đúng quy định của Bộ Luật dân sự, Luật Đất đai, pháp luật về thừa kế.

Vì vậy, nguyên đơn là bà Trần Thị N sinh năm 1942, địa chỉ khu phố 5, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Yêu cầu “*Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, “*Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế*” và “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” thì Văn phòng Công chứng không đồng ý.

3.4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thị Minh N tại bản khai ngày 15/8/2022 trình bày:*

Ngày 05/4/2022 ông Bùi Văn L và bà Dương Thị Hồng H có đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 49 phường Mỹ Bình, thửa đất có diện tích 232m².

Khi đến văn phòng công chứng ông L và bà H đã thực hiện đầy đủ các thủ tục do pháp luật quy định, thửa đất có xác nhận của địa phương không có tranh chấp. Ông L có giấy tờ hợp lệ là chủ sử dụng của thửa đất. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng Trần Thị Minh Nghi đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L và bà Dương Thị Hồng H là đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Năm yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L và bà Dương Thị Hồng Hà do Văn phòng công chứng Trần Thị Minh N công chứng thì Văn phòng công chứng không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm đã tuyên xử như sau:

Căn cứ vào khoản 3, 5, 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 457, 459, điều 462 của Bộ luật Dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.
2. Về án phí: Bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
3. Bà Trần Thị N được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án trong trường hợp ông Bùi Văn L cùng vợ con vi phạm nội dung của Văn bản phân chia tài sản thừa kế và lập di chúc ngày 24/02/2020.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 03/11/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn T2 làm đơn kháng cáo và nộp đơn kháng cáo đến ngày 07/11/2022 kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những nội dung:

Hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 05/3/2021 và ngày 01/12/2021 do văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H thực hiện.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi ngày 05/4/2022 do văn phòng công chứng Trần Thị Minh N thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tranh luận: đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và bà Dương Thị Hồng H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS giải quyết: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị N; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo hướng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 giữa ông Bùi Văn L và bà Dương Thị Hồng H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn Tuấn làm trong thời hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết

của vụ án “Yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tại phiên tòa, ông Bùi Văn T2 thừa nhận: *căn nhà từ đường gắn liền 232m² đất ở và 756m² đất nông nghiệp* hai bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ông là Bùi N và Trần Thị N tạo lập; ông L đã thực hiện đúng các nghĩa vụ: nuôi cha mẹ, khi cha chết lo đám tang, xây mộ cho cha và xây sẵn mộ cho mẹ; khi mẹ ốm đau lo tiền chi phí chữa bệnh; Văn bản phân chia di sản thừa kế số 139/VBPCTSTK/VPCC-NTTH ngày 10/12/2020 có nội dung: các con nhường lại kỷ phần thừa kế được hưởng từ ông Bùi Ngộ đối với *căn nhà từ đường gắn liền 232m² đất ở thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 69 thuộc khu phố 5, Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận* cho mẹ là bà Trần Thị N; Văn bản phân chia di sản thừa kế số 83/VBPCTSTK/VPCC-NTTH ngày 16/9/2021 có nội dung: các con nhường lại kỷ phần thừa kế được hưởng từ ông Bùi N đối với *diện tích 756m² đất HNK thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 50 thuộc KP 5, Mỹ Bình, PRTC, Ninh Thuận* cho mẹ là bà Trần Thị Năm.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo hủy 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 159/HĐTCQSDĐ/VPCC-NTTH ngày 01/12/2021 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 38/HĐTCQSDĐ/VPCC-NTTH ngày 05/03/2021 với lý do: Tại các Văn bản phân chia di sản thừa kế số 139/VBPCTSTK/VPCC-NTTH ngày 10/12/2020 và Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 16/9/2021: *Văn phòng công chứng không thực hiện đúng theo yêu cầu của các thành viên trong gia đình như đã thỏa thuận nội dung và các điều kiện quy định thể hiện tại Văn bản phân chia tài sản thừa kế và lập di chúc ngày 24/02/2020.* Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.2.1] Ngày 24/02/2020, khi ông Bùi N còn sống có cùng bà N và các con lập *Văn bản phân chia tài sản thừa kế và lập di chúc* với nội dung (BL 19):

“Vợ chồng tôi và các con trong gia đình thống nhất *giao nhà thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 69 có diện tích 232m² đang ở và 500,0 m² thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 50 (KP 5, Mỹ Bình, PRTC, Ninh Thuận)* cho vợ chồng, con Bùi Văn L ở và có trách nhiệm *chăm lo nuôi, mai táng (Lo xây mả ở nghĩa trang Yên Bình) và thờ cúng cha mẹ, ông ngoại khi cha mẹ qua đời; Nhà cha mẹ giao chỉ được ở, không được bán, nếu vợ chồng em Bùi Văn L không chăm lo, thờ cúng đàng hoàng thì các anh chị có quyền lấy lại giao cho người khác*”. Văn bản này các anh chị em trong gia đình thỏa thuận nhưng không có cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Xét thấy: Văn bản phân chia tài sản thừa kế và lập di chúc ngày 24/02/2020 được lập khi ông Bùi N còn sống nên việc phân chia tài sản thừa kế là không có cơ sở. Vì vậy, Văn bản phân chia tài sản thừa kế và lập di chúc ngày 24/02/2020

chưa phát sinh hiệu lực và ông Bùi Văn L không phải thực hiện các điều kiện ghi trong văn bản này.

[3.2.2] Tại Văn bản phân chia di sản thừa kế số 139/VBPCTSTK/VPCC-NTTH ngày 10/12/2020 được công chứng chứng thực có nội dung: các con trong gia đình gồm Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thị Thu L, Bùi Văn G, Bùi Thị Ngọc Y, Bùi Thị Hoàng D, Nguyễn Thị H, Bùi Văn K1, Bùi Văn H, Bùi Văn K2, Bùi Trung T nhường kỹ phần thừa kế của mình được hưởng từ ông Bùi N cho bà *Trần Thị N được quyền sử dụng căn nhà từ đường thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 49 phường Mỹ Bình, diện tích 232m² đất ở và phần diện tích đất nông nghiệp 756m² thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 50, phường Mỹ Bình* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CK 449976 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông Bùi N và bà Trần Thị N ngày 15/12/2017 (BL 98-101).

Tại Văn bản phân chia di sản thừa kế số 83/VBPCTSTK/VPCC-NTTH ngày 16/9/2021 được công chứng chứng thực có nội dung: các con trong gia đình gồm Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thị Thu L, Bùi Văn G, Bùi Thị Ngọc Y, Bùi Thị Hoàng D, Nguyễn Thị H, Bùi Văn K1, Bùi Văn H, Bùi Văn K2, Bùi Trung T nhường kỹ phần thừa kế của mình được hưởng từ ông Bùi Ngô đối với *diện tích 756m² đất ở thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ địa chính số 50 thuộc KP 5, Mỹ Bình, PRTC, Ninh Thuận* cho mẹ là bà Trần Thị N (BL 114-116).

Xét thấy, trong nội dung của hai văn bản: số 139 và số 83 nói trên: các con của ông Bùi N và bà Trần Thị N đều thống nhất nhường kỹ phần thừa kế của mình được hưởng từ ông Bùi N cho: *Bà Trần Thị N chứ không phải nhường cho ông Bùi Văn L*. Nội dung và hình thức của các văn bản này đều đúng pháp luật và đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của Luật công chứng. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cũng thừa nhận là khi làm văn bản phân chia thừa kế, nhường lại kỹ phần thừa kế cho bà N không có yêu cầu bà N thực hiện các điều kiện ghi trong *Văn bản phân chia tài sản thừa kế và lập di chúc* ngày 24/02/2020.

[3.2.3] Xét nội dung Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 38/HĐTCQSĐĐ/VPCC-NTTH ngày 05/03/2021 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 159/HĐTCQSĐĐ/VPCC-NTTH ngày 01/12/2021:

Sau khi lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế số 139 ngày 10-12-2020, bà N và ông L đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh H để lập Hợp đồng tặng cho tài sản số 38 ngày 05-3-2021 (Tài sản tặng cho là căn nhà từ đường gắn liền 232m² đất ở). Ngày 06-9-2021 gia đình bà N lập Văn bản phân chia di sản thừa kế và ngày 01-12-2021 bà N mới làm hợp đồng tặng cho số 159 (tài sản tặng cho là 756 m² đất nông nghiệp). Khi lập các hợp đồng tặng cho này, bà N đã đi khám sức khỏe và có giấy chứng nhận đủ sức khỏe của Bệnh viện tỉnh Ninh Thuận, có đơn xin xác nhận nguồn gốc đất không tranh chấp của chính quyền địa phương để tặng cho; Đã được công chứng viên giải thích về nội dung của hợp đồng tặng cho, cho thấy bà N hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện tặng cho tài sản

cho ông Bùi Văn L (BL 83 - 86; BL 119; BL 121 - 123). Như vậy, bà Trần Thị N lập hợp đồng tặng cho ông Bùi Văn L là hoàn toàn đúng pháp luật.

Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 159/HĐTCQSDĐ/VPCC-NTTH ngày 01/12/2021 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 38/HĐTCQSDĐ/VPCC-NTTH ngày 05/03/2021.

[3.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị: *hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L và bà Dương Thị Hồng H do Văn phòng công chứng Trần Thị Minh N thực hiện*, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Văn L và bà Dương Thị Hồng H đề nghị Hội đồng xét xử hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L và bà Dương Thị Hồng H ngày 05/4/2022 của Văn phòng Công chứng Trần Thị Minh N, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của ông L bà H; Kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Ninh Thuận thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 358075 cấp ngày 03/6/2022 cho bà Dương Thị Hồng H.

[4] Tại phiên tòa, ông Bùi Văn L đồng ý nuôi dưỡng, chăm sóc mẹ là bà Trần Thị N. Bà N được ở trong căn nhà từ đường gắn liền 232m² đất tọa lạc tại khu phố 5, phường Mỹ Bình, TP.Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận cho đến khi chết.

[5] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố: Chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn T2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào: khoản 3, 5, 11 Điều 26, các điều 35, 39, 91, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 457, 459, 462 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 49 phường Mỹ Bình, diện tích 232m² lập ngày 05/4/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Văn L và bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Hồng H lập tại Văn phòng công chứng Trần Thị Minh N.

Kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Ninh Thuận thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 358075 cấp ngày 03/6/2022 cho bà Dương Thị Hồng H.

Ông Bùi Văn L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để đăng ký lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ địa chính số 49 phường Mỹ Bình, trên đất có căn nhà từ đường gắn liền 232m² đất.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N:

Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế số 139/VBPCTSTK/VPCC-NTTH ngày 10-12-2020;

Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế số 83/VBPCTSTKVPCC-NTTH ngày 16-9-2021;

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 159/HĐTCQSDĐ/VPCC-NTTH ngày 01-12-2021;

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 38/HĐTCQSDĐ/VPCC-NTTH ngày 05-3-2021.

3. Bà Trần Thị N được sinh sống trong căn nhà từ đường gắn liền 232m² đất tọa lạc tại KP5, phường Mỹ Bình, TP. Phan Rang, tỉnh Ninh Thuận cho đến khi chết.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Văn L chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự; người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Dương sự (8);
- Sở Tài nguyên Môi trường (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND TP. Phan Rang - Tháp Chàm (1);
- Chi cục TP. Phan Rang - Tháp Chàm (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

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

(đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Trang