

Bản án số: 493/2026/DS-PT

Ngày 14 - 7 - 2026

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho
căn hộ, nhà chung cư vô hiệu và yêu
cầu công nhận hợp đồng mua bán căn
hộ chung cư

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang;
Ông Nguyễn Đình Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Trần Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026, về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho căn hộ, nhà chung cư vô hiệu và yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 176/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai có kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 368/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đào Văn C, sinh năm 1960; Căn cước công dân dân số: 07506000389X; địa chỉ: Số B, đường N, khu phố A, phường B, thành phố Đ; số điện thoại: 0973 102 878; đề nghị vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông Đào Bảo C1, sinh năm 1983; Căn cước công dân dân số: 07508301873X; địa chỉ: Số H, Quốc lộ A, khu phố C, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; số điện thoại: 0927 361 369; có mặt.

- *Bị đơn:* Văn phòng C3; địa chỉ: Số A, đường B, phường B, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Huy L, chức vụ: Trưởng Văn phòng C3; đề nghị vắng mặt.

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

1. Ông Đào Văn T, sinh năm 1960; Căn cước công dân số: 07506000309X; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố Đ; có mặt.

2. Ông Đào Văn C2, sinh năm 1966; Căn cước công dân số: 07506601260X; địa chỉ: Số A, khu phố A, phường B, thành phố Đ; có mặt.

3. Bà Đào Thị Thu D, sinh năm 1967; Căn cước công dân số: 07516700699X; địa chỉ: Số B, đường N, khu phố A, phường B, thành phố Đ; có mặt.

4. Ông Đào Văn Q, sinh năm 1968; Căn cước công dân số: 07506800422X; địa chỉ: Số A, khu phố A, phường B, thành phố Đ; có mặt.

5. Ông Đào Văn L1, sinh năm 1974; Căn cước công dân số: 07507400293X; địa chỉ: Số B, Tổ A, khu phố A, phường B, thành phố Đ; số điện thoại: 0989 922 54X; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967; Căn cước công dân số: 07416700413X; địa chỉ: Số F, Khu phố D, phường T, thành phố Đ; có mặt.

7. Ông Trần Quốc B, sinh năm 1964; Căn cước công dân số: 04906402789X; số điện thoại: 0913 850 33X; vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962; Căn cước công dân số: 07016200390X; số điện thoại: 0983 350 33X; có mặt.

Cùng địa chỉ: Căn hộ S, khu N, chung cư A tầng, phường T, thành phố Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc B (theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2025): Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Đào Văn C - nguyên đơn và ông Đào Văn T - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Đào Văn C trình bày:

Nguyên đơn Đào Văn C là con ruột của cụ ông Đào Văn K, sinh năm 1931 và cụ bà Huỳnh Thị K1, sinh năm 1931. Sinh thời, cha mẹ ông sinh được 07 người con gồm: Đào Văn Q1 (chết năm 1978); Đào Văn T, sinh năm 1960; Đào Văn C, sinh năm 1960; Đào Văn C2, sinh năm 1966; Đào Thị Thu D, sinh năm 1967; Đào Văn Q, sinh năm 1968; Đào Văn L1, sinh năm 1974.

Ngày 29/11/2010, mẹ ông là bà Huỳnh Thị K1 chết. Trước khi chết mẹ ông không để lại di chúc và bất kỳ nghĩa vụ về tài sản nào mà người được hưởng di sản thừa kế của mẹ ông phải thực hiện. Đầu năm 2019, ông dự định xây dựng và sửa chữa nhà trên thửa đất số 350, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Do quy hoạch hành chính đối với đất đai tại xã H không ổn định, nên vào ngày 23/5/2019, ông đã giao kết Hợp đồng số: 2082/19BH với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B2 (sau đây, viết tắt là Văn phòng Đ), để xác định vị trí đất xây dựng nhà không bị quy hoạch và theo đúng quy định của Nhà nước. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và tra cứu tại <http://datdai.stnmt.dongnai.gov.vn> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ là đơn vị chủ quản, ông biết được 04 (bốn) thửa đất gồm: thửa đất số 475, thửa đất số 474, thửa đất số 479 và thửa đất số 384, cùng tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B, đều có nguồn gốc và nằm trong thửa đất số 168, tờ bản đồ số 23, xã H, được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, được viết tắt là giấy chứng nhận*) số W526807 cho cha mẹ ông là bà Huỳnh Thị K1 và ông Đào Văn K vào ngày 18/4/2003.

Dựa vào thông tin trên, ông bắt đầu tìm hiểu và biết được nhóm người gồm các ông K, L1, Q, T, C2 và bà D đã thông đồng, cùng đến Văn phòng C3 (*sau đây, viết tắt là V*), để khai man và lập ra các văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với tài sản thừa kế mà mẹ ông để lại trong khối tài sản chung với ông K, gồm:

1/ Căn hộ số 1101, khu N, chung cư A tầng, đường N, phường Q, TP ., tỉnh Đồng Nai.

2/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận số W526807

do UBND thành phố B cấp ngày 18/04/2003. Qua tìm hiểu luật định về thừa kế, cụ thể tại Điều 635 và Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005, tôi được xác định là 01 (một) trong những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất được quyền hưởng di sản do mẹ ông để lại.

Do đó, việc nhóm người trên đã thông đồng thực hiện hành vi khai nhận di sản thừa kế gian dối, bỏ sót người thừa kế là ông là không đúng với luật định về thừa kế trong Bộ luật Dân sự năm 2005.

Việc V công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 4143, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2013 (*sau đây, viết tắt là Văn bản công chứng số 4143*) và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 3738, quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2013 (*sau đây, viết tắt là Văn bản công chứng số C4*) là không đúng sự thật và vi phạm pháp luật; bởi lẽ: Theo quy định khoản 2 và khoản 3 Điều 49 Luật Công chứng, Công chứng viên phải kiểm tra các giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản theo quy định của pháp luật về thừa kế để xác định những người yêu cầu công chứng đúng là người được hưởng di sản; nếu thấy chưa rõ hoặc có căn cứ cho rằng việc để lại di sản và hưởng di sản là không đúng pháp luật thì từ chối yêu cầu công chứng hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh. Do việc Văn phòng C3 xác định những người quan hệ thừa kế dựa vào việc thông đồng khai man và tài liệu do những người yêu cầu công chứng cung cấp trong đó có tài liệu gồm 02 mặt, cụ thể: 01 mặt văn bản có nội dung xác nhận chữ ký ông K do UBND xã H chứng thực ngày 16/10/2013 nhưng không có bất kỳ bút tích của ông K; 01 mặt văn bản đề ngày 15/10/2019, Đào Văn K và bút tích được cho là của ông Đào Văn K nhưng không có xác nhận chữ ký cũng như nội dung tự khai quan hệ thừa kế theo văn bản là đúng sự thật của UBND xã H. Vì vậy, về mặt chủ quan việc Văn phòng C3 hành nghề công chứng buộc phải biết những lỗi cơ bản được nêu trên và ngộ nhận mối quan hệ gắn liền giữa 02 mặt tài liệu không liên quan để xác định quan hệ thừa kế theo pháp luật nhưng đã bất cẩn trong việc thực hiện thủ tục công chứng 02 văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên; đã không tiến hành việc kiểm tra, xác minh các lỗi nêu trên đã tạo điều kiện thuận lợi cho những người yêu cầu công chứng thực hiện hành vi vi phạm pháp luật trong việc công chứng 02 văn bản, gây ra hậu quả pháp lý nghiêm trọng ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp được pháp luật bảo vệ về quyền được hưởng di sản thừa kế của ông.

Do việc ông K được 82 tuổi tính đến thời điểm tháng 10 năm 2013 nên nhận thức phải có phần hạn chế nhất định và việc đánh giá năng lực hành vi dân sự đối với người cao tuổi không thể chỉ dựa vào trực quan hoặc cảm giác. Không tự nhiên,

tại khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng quy định người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự nhưng V đã không tiến hành kiểm tra, xác minh giám định năng lực hành vi dân sự của ông K có đủ điều kiện để Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục công chứng 02 văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên hay không là vi phạm nghiêm trọng trình tự thủ tục theo luật định.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1/ Tuyên bố Văn bản công chứng số 4143 vô hiệu.

2/ Tuyên bố Văn bản công chứng số 3738 vô hiệu.

Ngày 20/01/2020, nguyên đơn ông Đào Văn C có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Tuyên bố văn bản hợp đồng tặng cho căn hộ, nhà chung cư giữa một phía là cụ ông Đào Văn K và phía còn lại là ông Đào Văn C2 và bà Nguyễn Thị N được công chứng số 0188, quyển số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2014 (*sau đây, viết tắt là Văn bản công chứng số 0188*) tại VPCC B vô hiệu.

2/ Tuyên bố văn bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn K và ông Đào Văn T được công chứng số 1212, quyển số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2014 (*sau đây, viết tắt là Văn bản công chứng số 1212*) tại VPCC B vô hiệu.

3/ Tuyên bố văn bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn K và ông Đào Văn L1 được công chứng số 4341, quyển số 03/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2015 (*sau đây, viết tắt là Văn bản công chứng số 4341*) tại VPCC B vô hiệu.

Ngày 01/6/2020, nguyên đơn ông Đào Văn C có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề về hậu quả pháp lý phát sinh do việc Văn phòng C3 đã chứng nhận Văn bản công chứng số 4143 và Văn bản công chứng số 3738; cụ thể:

1/ Hủy giấy chứng nhận số BR 391477 do UBND thành phố B cấp ngày 17/3/2014 cho ông Đào Văn C2 và bà Nguyễn Thị N, đối với căn hộ A chung cư A phường Q (thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7, thành phố B).

2/ Hủy giấy chứng nhận số CC 844644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2015 cho ông Đào Văn L1, đối với thửa đất số 384, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B.

3/ Hủy giấy chứng nhận số BT 160083, do UBND thành phố B cấp ngày

30/6/2014 cho ông Đào Văn T, đối với thửa đất số 479, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B.

Đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc B và bà Nguyễn Thị P với các căn cứ ông đã trình bày.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn Văn phòng C3 trình bày:

Vào ngày 06/11/2013 và ngày 11/12/2013, Văn phòng C3 có tiếp nhận và tiến hành lập thủ tục khai nhận di sản thừa kế cho 02 (hai) hồ sơ về thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà Huỳnh Thị K1, sinh năm 1931, chết ngày 29/11/2010 để lại, gồm:

1/ Văn bản công chứng số 3738, đối với di sản là căn hộ chung cư số 1101, khu N, chung cư A tầng, đường N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, do ông Đào Văn C2 yêu cầu công chứng.

2/ Văn bản công chứng số 4143, đối với di sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã H (nay là xã H), thành phố B, thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 23, theo Giấy chứng nhận số W 526807, do UBND thành phố B cấp ngày 18/4/2003, do ông Đào Văn K yêu cầu công chứng.

V đã tiếp nhận và thụ lý giải quyết hồ sơ yêu cầu công chứng 02 (hai) văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên. Căn cứ vào hồ sơ pháp lý do những người thừa kế cung cấp, kiểm tra thông tin trên hồ sơ là đầy đủ và chính xác. Tại thời điểm Công chứng viên thực hiện công chứng, những người thừa kế do gia đình ông Đào Văn K cung cấp hồ sơ và cam đoan những người thừa kế theo pháp luật của bà Huỳnh Thị K1 (không còn người thừa kế nào khác) bao gồm:

1. Họ và tên: Đào Văn K, sinh năm 1931 là chồng bà Huỳnh Thị K1.
2. Họ và tên: Đào Văn L1, sinh năm 1974 là con bà Huỳnh Thị K1.
3. Họ và tên: Đào Thị Thu D, sinh năm 1967 là con bà Huỳnh Thị K1.
4. Họ và tên: Đào Văn Q, sinh năm 1968 là con bà Huỳnh Thị K1.
5. Họ và tên: Đào Văn T, sinh năm 1960 là con bà Huỳnh Thị K1.
6. Họ và tên: Đào Văn C2, sinh năm 1966 là con bà Huỳnh Thị K1.

Khi thực hiện công chứng, những người thừa kế có tên nói trên đều minh mẫn, sáng suốt, không bị ai đe dọa hoặc cưỡng ép. Công chứng viên và chuyên viên nghiệp

vụ đã hướng dẫn và giải thích rõ về quyền lợi, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý cho những người thừa kế được hiểu rõ khi lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Những người thừa kế cũng đã tự đọc văn bản và nghe Công chứng viên đọc lại văn bản, những người thừa kế đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong văn bản và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào Văn bản là hoàn toàn tự nguyện. 02 (hai) văn bản công chứng đã được thực hiện công chứng đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C3 đã tiến hành niêm yết tại UBND xã, xã nơi có tài sản và nơi thường trú cuối cùng người để lại di sản theo đúng quy định. Văn phòng C3 không đồng ý với nguyên đơn yêu cầu tuyên bố 02 Văn bản công chứng vô hiệu.

Mặt khác, Văn phòng C3 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo trường hợp có người thừa kế mới được quy định tại khoản 1, Điều 662 Bộ luật Dân sự năm 2014: *“Trường hợp đã phân chia di sản mà xuất hiện người thừa kế mới thì không thực hiện việc phân chia lại di sản bằng hiện vật, nhưng những người thừa kế đã nhận di sản phải thanh toán cho người thừa kế mới một khoản tiền tương ứng với phần di sản của người đó tại thời điểm chia thừa kế theo tỷ lệ tương ứng với phần di sản đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

Văn phòng C3 trình bày ý kiến về yêu cầu độc lập trong vụ án như sau:

- Văn bản công chứng số 3738 và Văn bản công chứng số 4143: V đã có Văn bản trình bày ý kiến liên quan đến vụ án số 12/CV-VPCCBH ngày 07/10/2019.

- Hợp đồng tặng cho căn hộ, nhà chung cư số công chứng 0188, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD do V chứng nhận ngày 17/01/2014; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1212, quyền số 01/2014/TP/CC-SCC/HĐGD do V chứng nhận ngày 23/4/2014; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4341, quyền số 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD do V chứng nhận ngày 07/11/2015. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, trình bày ý kiến như sau: Tại thời điểm tiếp nhận và thụ lý giải quyết hồ sơ yêu cầu công chứng các hợp đồng nêu trên các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, VPCC B đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã hướng dẫn và giải thích về quyền lợi, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý để các bên được hiểu rõ khi giao kết Hợp đồng. Các bên đã tự đọc, nghe công chứng viên đọc hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Việc giao kết các hợp đồng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hoặc cưỡng ép.

Liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư ngày 28/10/2016 giữa ông Trần Quốc B - bà Nguyễn Thị P với bà Nguyễn Thị N - ông Đào Văn C2, do VPCC số 1 - tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 28/10/2016, V không có ý kiến.

Liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc B và bà Nguyễn Thị P, Văn phòng C3 đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật và không có ý kiến gì thêm.

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

3.1. Ông Đào Văn L1, ông Đào Văn Q, ông Đào Văn T, ông Đào Văn Q và bà Đào Thị Thu D:

Các ông/bà là con của cụ ông Đào Văn K và cụ bà Huỳnh Thị K1, cư ngụ tại địa chỉ: Tổ A, A, Xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Cụ bà Huỳnh Thị K1 chết năm 2010, cụ ông Đào Văn K chết năm 2019. Cha mẹ ông/bà chung sống với nhau sinh được 07 người con, ngoài 05 người con có tên trên còn có ông Đào Văn C và ông Đào Văn Q1, sinh năm 1958 (ông Q1 chết năm 1978, không có vợ con). Năm 2010, cụ bà Huỳnh Thị K1 chết không để lại di chúc, tài sản thừa kế để lại trong khối tài sản chung của cha ông/bà là một căn nhà, gắn liền quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 23, theo giấy chứng nhận hồ sơ số 01754/QSDD/824/QĐTP/2003 do ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 18/4/2003, trong đó diện tích 348,30m², mục đích sử dụng T250m², đất nông nghiệp 3230,3m².

Văn bản công chứng số 4143: Sở dĩ không có tên ông Đào Văn C là do ông C có những lời nói xúc phạm đạo đức đối với cha mẹ và còn bất hiếu với ông bà, nên cụ K viết đơn từ ông C; ông C không đồng ý ký bất cứ văn bản nào mà gia đình yêu cầu, nên cụ K và cả dòng họ đã từ chối ông Đào Văn C. Vì vậy, trong bản phân chia di sản thừa kế khi cụ K1 chết, cụ K không khai tên ông C, cũng vì, khi cha mẹ còn sống đã phân chia tài sản cho ông C; cũng là lý do cụ K lập di chúc phân chia thừa kế từ năm 2013 cho đến nay năm 2019, lúc cụ K còn sống sao ông C không yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Trước khi chứng thực, V cũng đã niêm yết văn bản tại UBND xã theo quy định, trong thời gian niêm yết, ông Đào Văn C không khiếu nại, nên việc chứng thực của V không vi phạm pháp luật. Các ông/bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn C về việc yêu cầu tuyên bố 02 văn bản công chứng vô hiệu.

Văn bản công chứng số 3738: Trước năm 2005, hộ gia đình sống tại căn nhà Số E, đường N, phường T, thành phố B; nhà bị giải tỏa trắng, để làm chợ B3 hiện nay; gia đình có hơn 15 nhân khẩu sống chung trong căn nhà cũ; trong đó, có bà Nguyễn Thị N là con dâu của cụ Đào Văn K. Bà N là con duy nhất của Liệt sĩ, nên

khi giải tỏa trắng căn nhà Số E, đường N, sau nhiều lần bà N khiếu nại, Hội đồng xét cấp đất phường T đã họp, xét cấp cho bà N 01 căn hộ chung cư số 1101, khu N, chung cư A tầng, đường N, phường Q, thành phố B, để thờ cúng cha là liệt sĩ. Nhưng do chính sách thời điểm đó, bà N cùng trong hộ khẩu gia đình, nên khi làm thủ tục giấy tờ, phải ghi tên cha là cụ ông Đào Văn K và cụ bà Huỳnh Thị K1; tuy nhiên, mọi chi phí nộp tiền để mua chung cư đều do bà N nộp; chính vì thế, nên phải làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, để cho bà N tiện làm thủ tục sang tên căn hộ chung cư nói trên. Thực tế căn hộ chung cư, bà N đã bán từ năm 2016; sau khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng, bà N không có giữ giấy tờ gì nữa, theo bà N thì cụ K đã làm hợp đồng tặng cho vợ chồng bà N vào năm 2014 có chứng thực của Văn phòng C3 số 0188, quyền số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2014; do vậy, căn hộ trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà N. Vấn đề này, tất cả anh chị em trong gia đình là con của cụ K đều thừa nhận và còn hai người làm chứng khác là vợ chồng ông Huỳnh Văn B1 (nguyên Chủ tịch UBND tỉnh Đ) đều biết và làm chứng cho bà N. Các ông/bà không đồng ý với ý kiến khởi kiện của ông Đào Văn C về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 3738 vô hiệu.

Đối với nội dung khởi kiện bổ sung của ông Đào Văn C theo Thông báo thụ lý số: 150/2020/TB-TLVA, ngày 05/02/2020, các ông/bà có ý kiến như sau:

Cụ bà Huỳnh Thị K1 chết năm 2010, cụ ông Đào Văn K chết năm 2019, đều không để lại di chúc; bởi vì, khi còn sống, 02 cụ đã chia tài sản cho 06 người con đầy đủ; trong đó, cũng đã chia cho ông Đào Văn C. Riêng ông Đào Văn L1 là con út ở chung với 02 cụ trong một căn nhà, gắn liền quyền sử dụng đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 23, theo giấy chứng nhận hồ sơ số 01754/QSDD/824/QĐTP/2003, UBND thành phố B cấp ngày 18/4/2003.

Đối với văn bản hợp đồng tặng cho căn hộ, nhà chung cư giữa cụ ông Đào Văn K với ông Đào Văn C2 - bà Nguyễn Thị N, được công chứng số 0188, quyền số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2014 tại V, các ông/bà có ý kiến như sau: Như đã trình bày ở trên, căn hộ này là của bà Nguyễn Thị N nên không đồng ý tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Đối với văn bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Đào Văn K với ông Đào Văn T, được công chứng số 1212, quyền số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2014; văn bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn K với ông Đào Văn L1 được công chứng số 4341, quyền số 03/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2015 tại V: Không đồng ý với ý kiến khởi kiện bổ sung của ông Đào Văn C, yêu cầu tuyên bố vô hiệu; bởi vì, tài sản chung giữa cụ K

- cụ K1 là quyền sử dụng đất đã chia đều cho 06 người con; trong đó, ông C cũng đã được chia đã được cấp giấy chứng nhận lúc cụ K1 còn sống; còn phần ông L1 và ông T thì chưa được cấp giấy chứng nhận. Thực tế, ông T cũng đã quản lý sử dụng từ khi lập gia đình riêng; ông Đào Văn L1 là con út sống chung với 02 cụ, nên sau này, cụ K mới làm hợp thức hóa bằng hợp đồng tặng cho để ông L1, ông T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận; ngoài ra, ông L1 là con út nên ở nhà thờ và hàng năm còn phải cúng giỗ cho cụ K - cụ K1 và ông bà nội của ông L1.

Đối với đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Đào Văn C có tại hồ sơ yêu cầu hủy giấy chứng nhận số BR 391477 do UBND thành phố B cấp cho ông Đào Văn C2 và bà Nguyễn Thị N vào ngày 17/3/2014 (căn hộ A chung cư A phường Q); hủy giấy chứng nhận số CC 844644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh D cấp cho ông Đào Văn L1 vào ngày 18/12/2015, đối với thửa đất số 384, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B; hủy giấy chứng nhận số BT 160083 do UBND thành phố B cấp cho ông Đào Văn T vào ngày 30/6/2014, đối với thửa đất số 479, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B: Không đồng ý với các yêu cầu hủy giấy chứng nhận này; bởi vì, đã trình bày ở trên, ông Đào Văn C cũng đã được chia phần, được cấp giấy chứng nhận. Phần ông L1 và ông T thì chưa được cấp giấy chứng nhận. Do lúc cụ K1 còn sống, chưa hợp thức hóa giấy tờ, nên cụ K mới làm thủ tục tặng cho, để ông T xin cấp giấy chứng nhận cho hợp lệ. Ông Đào Văn L1 là con út sống chung với 02 cụ, nên sau này cụ K mới làm thủ tục tặng cho, để ông L1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận.

Trong 06 người con, ai cũng đều thừa nhận tài sản chung của cụ K - cụ K1 đã chia đều cho các con, chỉ riêng ông C thì phản đối khởi kiện, mục đích chính của ông C là muốn chia tài sản thừa kế của cụ K - cụ K1 để lại. Cụ K1 chết thì tài sản chung của cụ K - cụ K1 có được thì cụ K được quyền ý kiến tài sản của vợ chồng; vào năm 2014 và 2015, khi cụ K còn sống thì có quyền tặng cho tài sản phần cụ K được hưởng, còn phần cụ K1 thì cũng đã cho tặng 06 người con; trong đó, có phần của ông C. Việc ông C yêu cầu hủy các giấy chứng nhận cấp cho ông Đào Văn L1 và ông Đào Văn T là hoàn toàn không có cơ sở; thực tế, những người con được chia đều đã xây dựng hàng rào, để giữ phần đất của mình.

3.2. Bà Nguyễn Thị N:

Về căn hộ chung cư số 1101, khu N, chung cư A tầng, đường N, phường Q, thành phố B: Bà là con dâu của cụ ông Đào Văn K và cụ bà Huỳnh Thị K1. Năm 1988, vợ chồng bà sống chung với 02 cụ tại nhà Số E, đường N, phường T hơn 16 năm, chung hộ khẩu và có hơn 15 nhân khẩu sống trong căn nhà cũ; đến năm 2005,

nhà này bị giải tỏa, để làm chợ. Cha bà là Liệt sĩ và bà là con một duy nhất, không có chỗ ở, nên bà khiếu nại, để được cấp nhà ở và thờ cúng Liệt sĩ. Sau đó, phường T có họp xét cấp cho bà căn hộ chung cư số 1101 nêu trên; vì bà không có hộ khẩu riêng, nên Nhà nước cấp nhà ghi tên cha chồng Đào Văn K là chủ hộ. Quá trình làm thủ tục nhận nhà, bà là người đứng ra trả tiền cho Nhà nước để nhận chung cư, gia đình anh chị em phía chồng ai cũng điều biết; sau đó, cụ ông Đào Văn K làm thủ tục tặng cho lại cho vợ chồng bà.

Đối với Văn bản công chứng số 3738: Như đã trình bày, căn hộ chung cư số 1101 là của bà; năm 2010, khi trả tiền chung cư chưa hết, thì cụ K1 chết; đến năm 2014, bà mới nhận được giấy chứng nhận nhà chung cư; chính vì thế, nên phải làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, để bà tiện làm thủ tục và hiện tại, bà cũng đã chuyển nhượng chung cư cho người khác. Bà không đồng ý với ông Đào Văn C về yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 3738 vô hiệu.

Về yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc B - bà Nguyễn Thị P (công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư ngày 28/10/2016, giữa ông Trần Quốc B - bà Nguyễn Thị P với bà Nguyễn Thị N - ông Đào Văn C2, Phòng C5 tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 28/10/2016; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận số BR391477 cấp cho ông Đào Văn C2 và bà Nguyễn Thị N đối với căn hộ 1101 chung cư A): Bà không ý kiến gì đối với các yêu cầu độc lập này; bởi vì, căn hộ 1101 chung cư A, bà đã chuyển nhượng cho ông B - bà P ngày 28/10/2016, bà không còn liên quan gì đến tài sản này.

3.3. Ông Trần Quốc B và bà Nguyễn Thị P:

Năm 2016, ông bà có mua căn hộ 1101 chung cư A của ông Đào Văn C2 - bà Nguyễn Thị N là chủ sở hữu, theo giấy chứng nhận số BR 391477, do UBND thành phố B cấp ngày 17/3/2014. Nguyên đơn ông Đào Văn C có khởi kiện liên quan đến căn hộ này. Ông bà có yêu cầu độc lập như sau:

Thứ nhất: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư nêu trên, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh C5 chứng nhận ngày 28/10/2016; số công chứng 4459, quyển số 10/TP/CC-SCC/HDGD. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng.

Thứ hai: Yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Đào Văn C đối với yêu cầu: “Hủy giấy chứng nhận số BR 391477, do UBND thành phố B cấp cho ông Đào Văn C2 - bà Nguyễn Thị N vào ngày 17/3/2014 đối với căn hộ 1101 chung cư A, P. Q (thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7) thành phố B; bởi vì, căn hộ trên thuộc quyền sở hữu của ông Đào Văn C2 và bà Nguyễn Thị N từ ngày 17/3/2014 và không

có tranh chấp. Đến năm 2016, sang nhượng cho ông bà, đã có xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ, chứng nhận quyền sở hữu cho ông Trần Quốc B - bà Nguyễn Thị P theo hồ sơ số 000124. CN.009, do Giám đốc Huỳnh Văn T1 ký ngày 10/11/2016.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 176/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai, đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Đào Văn C về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, căn hộ nhà chung cư vô hiệu”;

- Tuyên bố Văn bản công chứng số 4143 vô hiệu.
- Tuyên bố Văn bản công chứng số 1212 vô hiệu.
- Tuyên bố Văn bản công chứng số 4341 vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Đào Văn C yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng số 3738 vô hiệu.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Đào Văn C yêu cầu Tòa án Tuyên bố văn bản hợp đồng tặng cho căn hộ công chứng số 0188 vô hiệu.

4/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc B và bà Nguyễn Thị P về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”. Ông Trần Quốc B và bà Nguyễn Thị P được quyền quản lý, sử dụng đối với căn hộ 1101 chung cư A, đường N.

5/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận của nguyên đơn ông Đào Văn C như sau:

- Giấy chứng nhận số BR 391477 cấp cho ông Đào Văn C2 và bà Nguyễn Thị N (căn hộ A chung cư A).
- Giấy chứng nhận số CC 844644, cấp cho ông Đào Văn L1 (thửa đất số 384, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B).
- Giấy chứng nhận số BT 160083 cấp cho ông Đào Văn T (thửa đất số 479, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B).

6/ Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

5. Kháng cáo:

5.1. Nguyên đơn ông Đào Văn C kháng cáo đề nghị:

1/ Tuyên bố Văn bản công chứng số 3738 vô hiệu.

2/ Tuyên bố Văn bản hợp đồng tặng cho căn hộ, nhà chung cư, giữa cụ Đào Văn K với ông Đào Văn C2 - bà Nguyễn Thị N được công chứng số 0188, tại VPCC B vô hiệu.

5.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn L1 và ông Đào Văn T kháng cáo đề nghị:

1/ Sửa bản án sơ thẩm về tuyên bố Văn bản công chứng số 4341 chỉ vô hiệu một phần của cụ Huỳnh Thị K1; phần còn phần của cụ Đào Văn K không vô hiệu; bởi vì, cụ K được quyền định đoạt phần tài sản của cụ lúc còn sống, lúc làm thủ tục tặng cho rất minh mẫn và sáng suốt; mục đích chính của ông Đào Văn C là muốn chia tài sản của 02 cụ thêm một lần nữa.

2/ Sửa bản án sơ thẩm về tuyên bố Văn bản công chứng số 4143 chỉ vô hiệu phần của cụ Huỳnh Thị K1, còn phần của cụ Đào Văn K vẫn có hiệu lực pháp luật.

6. Phần phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

7. Phân phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Cấp sơ thẩm cho rằng căn hộ thực chất là của bà Nguyễn Thị N, còn ông Đào Văn K và bà Huỳnh Thị K1 chỉ là người “đứng tên thay”. Phía bà N không đưa ra được chứng cứ trực tiếp chứng minh quan hệ "đứng tên giùm" (như thỏa thuận, chứng từ giao tiền, tài liệu xác lập sở hữu...). Trong khi đó, ông K và bà K1 là người đứng tên, thực hiện các thủ tục pháp lý và trực tiếp giao dịch công chứng. Việc cấp sơ thẩm dùng quan hệ hộ khẩu (bà N chung hộ khẩu với ông K) để suy đoán quyền sở hữu tài sản là không có căn cứ pháp luật.

Đối với Văn bản phân chia di sản thừa kế là vi phạm nghiêm trọng pháp luật về thừa kế và công chứng. Bà K1 mất trước ông K. Ông Đào Văn C là hàng thừa kế thứ nhất của bà K1 nhưng quyền thừa kế chưa được giải quyết đầy đủ, di sản đang tranh chấp nhưng vẫn được công chứng chuyển dịch. Do đó, việc tòa sơ thẩm tuyên văn bản này vô hiệu là có căn cứ.

Đối với hợp đồng tặng cho số 0188 ngày 17/01/2014 được xác lập dựa trên Văn bản phân chia di sản ngày 16/11/2013 bị vô hiệu, nên hợp đồng tặng cho này cũng không thể tồn tại độc lập và phải bị tuyên vô hiệu. Kháng cáo của ông Đào Văn L1 và Đào Văn T bản chất là muốn hợp thức hóa giao dịch chuyển dịch tài sản khi quyền thừa kế chưa được giải quyết xong, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của ông Đào Văn C. Do đó, không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Đào Văn C, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2025/DS-ST ngày 28/08/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai, cụ thể:

- Tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế công chứng số 3738 ngày 16/11/2013 và Hợp đồng tặng cho công chứng số 0188 ngày 17/01/2014.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đào Văn L1 và ông Đào Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo:

1.1. Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Văn C:

Chứng cứ tại hồ sơ vụ án; trong đó, có xác nhận của UBND xã, Phòng Lao động, Thương binh và Xã hội; Đoàn Đại biểu Quốc hội; Văn bản ngày 20/6/2008

gửi UBND thành phố B, Hội đồng bồi thường UBND xã T và Công ty K2, ... thể hiện căn hộ 1101 chung cư A, đường N là tiêu chuẩn chính sách Nhà nước cấp cho Liệt sĩ Nguyễn Văn L2 (cha ruột của bà Nguyễn Thị N); cụ K chỉ đứng tên giùm trên giấy tờ do yếu tố hộ khẩu thời điểm đó. Bà N trực tiếp nhận bàn giao căn hộ ngày 30/8/2007, đã dọn đến ở, cụ K cũng đã đề nghị cơ quan có thẩm quyền thông báo trực tiếp cho bà N nộp tiền, nhận quyền sở hữu vì ông “không thể tiếp tục làm thay” cho bà N. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận BR391477, ông C2 - bà N đã bán căn hộ cho ông B - bà P theo hợp đồng công chứng ngày 28/10/2016; ông B - bà P đã thanh toán, được đăng ký biến động ngày 10/11/2016 và quản lý, sử dụng ổn định.

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 3738, được V chứng nhận ngày 06/11/2013 và Hợp đồng tặng cho căn hộ, nhà chung cư, giữa cụ Đào Văn K với ông Đào Văn C2 - bà Nguyễn Thị N, được Văn phòng C3 công chứng số V ngày 17/01/2014 thực chất là các thủ tục được thực hiện, để chuyển quyền căn hộ từ người đứng tên hành chính là cụ K về cho ông C2 - bà N; bản chất căn hộ không phải là tài sản của cụ K - cụ K1, mà thuộc sở hữu của bà N; do đó, không làm mất một kỷ phần thừa kế của nguyên đơn ông Đào Văn C.

Từ nội dung trên, cấp sơ thẩm giải quyết là có cơ sở, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

1.2. Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn L1 và ông Đào Văn T:

Căn cứ Điều 676 của Bộ luật Dân sự 2005, ông Đào Văn C là con ruột, thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đào Văn K và cụ Huỳnh Thị K1. Việc các đương sự khác cam đoan không còn người thừa kế nào khác, bỏ sót ông C khi không có căn cứ chứng minh ông C không được hưởng di sản theo Điều 643 của Bộ luật Dân sự năm 2005 đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục lập văn bản phân chia di sản. Sự thiếu sót này trực tiếp xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông C, dẫn đến văn bản công chứng không đúng quy định pháp luật.

Quyền đứng tên và định đoạt toàn bộ các thửa đất của cụ K được xác lập trên cơ sở Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế công chứng số 4143; văn bản này là không hợp pháp như đã nhận định trên; cụ K không có quyền độc lập, để tặng cho toàn bộ thửa 479 và thửa 384 như tài sản riêng (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1212 và số 4341). Việc các hợp đồng được lập tự nguyện, có công chứng chỉ bảo đảm về ý chí và hình thức, không thay thế được điều kiện người tặng cho phải có quyền định đoạt đối với tài sản theo các Điều 122, 127, 164 và 197 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông T và ông L1 đều là con của cụ K1, cùng tham gia ký kết Văn

bản công chứng số 4143, biết rõ ông C là anh em ruột nhưng không có tên trong văn bản phân chia di sản; do đó, không có căn cứ xác định hai ông là người thứ ba ngay tình để bảo vệ các giao dịch nhận tặng cho.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, áp dụng quy định của pháp luật, tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản công chứng số 4143 và 4341 là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của ông T và ông L1.

1.3. Các nội dung tranh chấp khác:

Các nội dung khác theo quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị; đồng thời, cấp sơ thẩm giải quyết phù hợp, nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[2] Án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên.

[4] Đối với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Như đã nhận định ở trên, căn hộ chung cư là của bà Nguyễn Thị N; do đó, các văn bản công chứng liên quan đến căn hộ theo khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu không có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Văn C;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn T và ông Đào Văn L1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 176/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 8, 35, 36, 45 và 49 của Luật Công chứng năm 2006; các Điều 127, 137, 643 và 676 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 97, 99, 100 và 167 Luật Đất đai năm 2014; quy định về án phí nêu trên;

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn ông Đào Văn C:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 4143, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 11/12/2013, đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 23, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 526807, do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/4/2003 cho bà Huỳnh Thị K1 - ông Đào Văn K, do ông Đào Văn C2 yêu cầu công chứng.

- Tuyên bố vô hiệu đối với văn bản Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa ông Đào Văn K và ông Đào Văn T, được công chứng số 1212, quyền số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 168b, tờ bản đồ số 23, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 23/4/2014.

- Tuyên bố vô hiệu đối với văn bản Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa ông Đào Văn K và ông Đào Văn L1, được công chứng số 4341, quyền số 03/2015 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 384, tờ bản đồ số 23, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 07/11/2015.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn ông Đào Văn C:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 3738, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 06/11/2013, đối với căn hộ chung cư số 1101, khu N, chung cư A tầng, đường N (thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7) phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, do ông Đào Văn C2 yêu cầu công chứng.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với văn bản Hợp đồng tặng cho căn hộ, nhà chung cư, giữa ông Đào Văn K với ông Đào Văn C2 - bà Nguyễn Thị N được công chứng số 0188, quyền số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 17/01/2014.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc B - bà Nguyễn Thị P:

- Công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ, nhà chung cư số công chứng 4459, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD, được Phòng C5 - tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 28/10/2016, giữa ông Đào Văn C2 - bà Nguyễn Thị N với ông Trần Quốc B - bà Nguyễn Thị P, đối với căn hộ A chung cư A, đường N (thuộc thửa đất số 115 tờ bản

đồ số 7) tọa lạc tại phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Ông Trần Quốc B và bà Nguyễn Thị P được quyền sở hữu, sử dụng liên quan đến căn hộ chung cư trên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 391477, Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 17/03/2014 cho ông Đào Văn C2 - bà Nguyễn Thị N; ngày 10/11/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B2 cấp nhập tại mục IV, sang tên cho ông Trần Quốc B - bà Nguyễn Thị P, theo hồ sơ số 000124. CN.009.

4. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn ông Đào Văn C như sau:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 391477 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Đào Văn C2 và bà Nguyễn Thị N vào ngày 17/3/2014, đối với căn hộ 1101 chung cư A, đường N (thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7) phường Q, thành phố B.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 844644 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Đào Văn L1 vào ngày 18/12/2015, thửa đất số 384, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 160083 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Đào Văn T vào ngày 30/6/2014, thửa đất số 479, tờ bản đồ số 23, xã H, thành phố B.

5. Chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn ông Đào Văn C phải chịu chi phí tố tụng số tiền 2.807.000 đồng (hai triệu tám trăm bảy nghìn đồng).

- Bị đơn Văn phòng C3 phải thanh toán lại cho nguyên đơn ông Đào Văn C chi phí tố tụng với số tiền là 2.807.000 đồng (hai triệu tám trăm bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành các số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đào Văn C được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

- Hoàn trả lại nguyên đơn Đào Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai T2 tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000072 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

- Hoàn trả cho ông Trần Quốc B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai T2 tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009561 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

- Bị đơn Văn phòng C3 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đào Văn C và ông Đào Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Ông Đào Văn L1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai T2 tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001311 ngày 17/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai;
- Ủy ban nhân dân các phường Biên Hòa và Trấn Biên, thành phố Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1;
- Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai;
- Lưu: Hồ sơ vụ án và VP⁽²⁰⁾.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Thành