TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. ĐÀ NẴNG
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 80/2019/DS-ST
Ngày 19-12-2019
V/v *"Tranh chấp 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 QUẬN HẢI CHÂU - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Diện**

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Xuân Tùng**

2. Ông **Phạm Xoa**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Lê Mai Ly** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Nhã Minh Hoàng** - Kiểm sát viên.

Ngày 19.12.2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2019/TLST-DS ngày 22.7.2019 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2019/QĐXXST-DS ngày 01.11.2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 92A/2019/QĐST-DS ngày 22.11.2019 và Thông báo mở phiên tòa số 23/2019/TB-TA ngày 03.12.2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà **Đào Thị S** - Sinh năm 1929. Địa chỉ: 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

2. Bị đơn: **Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng**. Địa chỉ: 18 đường M, quận Z, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Nguyễn Lê Minh H**. Chức vụ: Chuyên viên pháp lý tổng hợp Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng - Giấy ủy quyền số 345/CC1 ngày 20.11.2019 (có mặt).

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

- Ông **Trần Văn H** - Sinh năm 1965. Địa chỉ: 295 đường I, phường O, quận K, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- Ông **Phạm H** - Sinh năm 1959. Địa chỉ: 153 đường T, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- Bà **Phạm Thị Xuân M** - Sinh năm 1962. Địa chỉ: 59 đường Q, tổ 12 phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền ông **Phạm Văn T** (sinh năm 1970). Địa chỉ: K301/17 đường P, phường H, quận Z, thành phố Đà Nẵng - Giấy ủy quyền ngày 17.10.2019 (có mặt).

- Bà **Phạm Thị Hồng L** (đã chết). Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Phan Anh T (sinh năm 1964), anh Phan Minh P (sinh năm 1987) và chị Phan Anh Quỳnh P (sinh năm 1992). Cùng địa chỉ: 16 đường B, tổ 14 phường E, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm H, sinh năm 1959. Địa chỉ: 153 đường T, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng - Giấy ủy quyền ngày 17.10.2019 (có mặt).

- Bà **Phạm Thị Hồng T** - Sinh năm 1967. Địa chỉ: 634/75 đường I, tổ 32 phường H, quận Z, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- Ông **Phạm Văn T** - sinh năm 1970. Địa chỉ: K301/17 đường P, phường H, quận Z, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- Bà **Lưu Trúc N** - Sinh năm 1977. Địa chỉ: 17A đường P, thành phố C, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

- Cháu **Phạm Lưu Ngọc M** - Sinh ngày 05.7.2007. Địa chỉ: 17A đường P, thành phố C, tỉnh Ninh Thuận. Người đại diện hợp pháp bà Lưu Trúc N là mẹ đẻ (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cháu Phạm Lưu Ngọc M là ông **Phạm Lý H** - Luật sư của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Đà Nẵng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26.6.2019 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Đào Thị S trình bày:

Nhà đất tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 12, địa chỉ số 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng là tài sản chung do vợ chồng tôi là Đào Thị S và Phạm T tạo dựng được. Năm 1997, chồng tôi là ông Phạm T chết không để lại di chúc. Năm 2002, chúng tôi được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401041962 đứng tên Đào Thị S và Phạm T (chết); thửa đất có diện tích đất ở 179,70 m^2; nhà ở có diện tích xây dựng 123,90 m^2.

Vợ chồng tôi có 06 con chung là Phạm H, Phạm Thị Xuân M, Phạm Thị Hồng L, Phạm Thị Hồng Th, Phạm Văn Th và Phạm Văn Th. Ngoài ra, chúng tôi không có con nuôi hay con riêng nào khác. Các con tôi đều lập gia đình và ở riêng, anh Phạm Văn T là con út khi đó chưa có vợ có nói với tôi cho mình xây dựng nhà ở trên một nửa thửa đất của cha mẹ để sống với tôi lúc tuổi già, tôi thấy cũng hợp lý nhưng chưa

làm giấy tờ gì. Năm 2006, trước ngày cưới của anh Phạm Văn Th và chị Lưu Trúc N khoảng 03 ngày, anh Th chở tôi đi mời khách tham gia tiệc cưới và chở tôi đến Phòng công chứng số M, thành phố Đà Nẵng bảo tôi ký giấy tờ. Tôi có hỏi là ký về việc gì thì anh Th nói mẹ cứ ký đi không có vấn đề gì đâu; sau khi ký xong thì chúng tôi đi về, tôi không được đọc hay nhận được giấy tờ gì về việc này.

Một thời gian sau, anh Phạm Văn Th có dẫn người đến nhà tôi nói là cán bộ địa chính để đo đạc làm thủ tục tách nhà đất. Khi anh Th chỉ vị trí đo thì tôi không nhất trí vì phần nhà đất này tôi có ý định để làm nơi thờ tự ông bà cha mẹ. Lúc này, người xưng là cán bộ địa chính hỏi tôi là gia đình có mấy người con, các anh chị em có biết việc cho nhà đất không. Tôi trả lời là không ai biết thì người này nói như vậy là hồ sơ không hợp pháp, không đo được và cuốn thước dây lại rồi đi về. Tôi có nói với anh Th là giấy tờ như thế nào mà không đo được, thì anh Th nói cứ để anh xử lý việc này. Năm 2009 thì anh Phạm Văn Th chết, có vợ là Lưu Trúc N (hiện đã kết hôn với người khác) và 01 con chung là cháu Phạm Lưu Ngọc M. Từ đó đến nay, toàn bộ nhà đất này vẫn do tôi quản lý sử dụng và thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

Khi ký hợp đồng tặng cho nhà đất, thì ông Phạm T đã chết. Di sản thừa kế mà ông T để lại là ½ nhà đất tại địa chỉ 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng. Tôi đã ký giấy tờ theo yêu cầu của anh Th và người công chứng mà không biết diện tích nhà đất có kích thước, sơ đồ, vị trí như thế nào trong khối tài sản chung với những người đồng thừa kế khác. Phần di sản thừa kế của ông Phạm T để lại chưa được phân chia và đang thuộc sở hữu chung của những người đồng thừa kế. Mục đích tặng cho nhà đất là để anh Th tách thửa đất xây nhà ở chứ không phải cho để sở hữu chung vì thực tế tôi vẫn sinh sống ở đây để thờ cúng ông bà. Hiện nay, tuổi tôi đã cao mà ngôi nhà thì đã quá cũ, chúng tôi có nguyện vọng xây dựng sửa chữa lại để làm nơi thờ tự của gia đình nhưng không thể thực hiện được vì hợp đồng này. Việc Phòng công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng công chứng hợp đồng nói trên là vi phạm quy định của pháp luật, không đúng mục đích của việc tặng cho nên không thực hiện được việc tách thửa, đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển dịch nhà ở giữa bà Đào Thị S và ông Phạm Văn Th số công chứng 1773 ngày 14.3.2006 của Phòng công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

Tại Văn bản số 215/CC1 đề ngày 06.8.2019, bị đơn là Phòng công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng trình bày:

Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng thống nhất xác nhận việc công chứng Hợp đồng chuyển dịch nhà ở giữa bà Đào Thị S và ông Phạm Văn Th theo số công chứng 1773 ngày 14.3.2006. Vào thời điểm công chứng Hợp đồng số 1773, Luật Công chứng 2006 đang có hiệu lực thi hành. Khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng năm 2006 quy định "Người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của giấy tờ đó". Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên đã ký, điểm chỉ vào

hợp đồng để thể hiện ý chí của mình. Việc chứng nhận Hợp đồng số 1773 nêu trên đã được Công chứng viên Phòng công chứng số M thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ hợp lệ do người yêu cầu công chứng xuất trình.

Hợp đồng số 1773 thể hiện bà Đào Thị S đã tặng cho ½ nhà đất cho ông Phạm Văn Th. Trong hồ sơ công chứng do người yêu cầu công chứng cung cấp không có sơ đồ tách thửa và trong Hợp đồng số 1773 không thể hiện vị trí tứ cận như thế nào đối với ½ nhà đất tặng cho ông Phạm Văn Th vì Hợp đồng số 1773 là Hợp đồng tặng cho ½ nhà đất để đồng sử dụng, sở hữu chung với ông Pham T (chết năm 1997). Tuy nhiên, do lỗi kỹ thuật soạn thảo nên trong Hợp đồng số 1773 không thể hiện mục đích đồng sử dụng, sở hữu. Do vậy, Phòng công chứng số M- Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 1773 vẫn có giá trị pháp lý.

Tại Đơn trình bày đề ngày 01.08.2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H trình bày:

Ngày 14.3.2006 tại Phòng Công chứng số M, thành phố Đà Nẵng, bà Đào Thị S và ông Phạm Văn Th có yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho ½ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng; cấu trúc: nhà 01 tầng, tường xây, mái tôn; diện tích đất ở 89,95 m^2; diện tích xây dựng 61,95 m^2; diện tích sử dụng 61,95m2. Phần diện tích này nằm trong tổng diện tích đất là 179,70 m^2; diện tích xây dựng 123,90 m^2 thuộc quyền sở hữu chung của ông Phạm T (chết) và bà Đào Thị S theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401041962 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11.3.2002.

Căn cứ vào các giấy tờ các bên xuất trình: CMND, hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và đối chiếu với quy định của pháp luật, tôi với tư cách là Công chứng viên, tôi đã công chứng hợp đồng tặng cho nói trên số công chứng 1773 ngày 14.3.2006. Việc bà Đào Thị S tặng cho ½ nhà và đất thuộc quyền sở hữu của mình trong quyền sở hữu chung hợp nhất không chia tách là phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, việc công chứng hợp đồng tặng cho là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại các đơn trình bày và lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông (bà): Phạm H, Phạm Thị Xuân M, Phạm Thị Hồng L, Phạm Thị Hồng Th và Phạm Văn Th trình bày:

Các ông bà thống nhất xác nhận lời trình bày của bà Đào Thị S về nguồn gốc nhà đất số 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng cũng như các con chung của bà Đào Thị S và ông Phạm T là đúng. Ông Phạm T chết để lại di sản thừa kế là ½ nhà đất trong khối tài sản chung với bà Đào Thị S tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 12, địa chỉ số 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng. Bà Đào Thị S ký hợp đồng tặng cho anh Phạm Văn Th phần nhà đất có diện tích cụ thể nằm trong khối tài sản thuộc sở hữu chung khi chưa có sự đồng thuận, nhất trí của các ông bà và không xác định kích thước, vị trí phần nhà đất được cho như thế nào nhưng Phòng công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng vẫn thực hiện việc công chứng là

không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế. Các ông bà chưa kê khai phân chia di sản thừa kế của ông Phạm T và có nguyện vọng để di sản làm nơi thờ tự ông bà cha mẹ, nên không có căn cứ để cho rằng bà S cho anh Th nhà đất để đồng sở hữu, sử dụng với các ông bà như ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nay, bà Đào Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển dịch nhà ở số công chứng 1773 ngày 14.3.2006 là vô hiệu, thì các ông bà thống nhất và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu đề ngày 12.8.2019 và đơn trình bày ý kiến đề ngày 11.10.2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Trúc N đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Lưu Ngọc M trình bày:

Bà và ông Phạm Văn Th kết hôn với nhau vào năm 2006 và có một con chung là Phạm Lưu Ngọc M. Vào ngày 14.3.2006, tại Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng bà Đào Thị S đã tự nguyện lập Hợp đồng chuyển dịch nhà ở tặng cho con trai là ông Phạm Văn Th ½ nhà đất tại số 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, ông Th phát hiện bị bệnh nên không có thời gian và tâm trí để làm thủ tục sang tên, tách thửa, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Bà Đào Thị S lập hợp đồng tặng cho khi minh mẫn, sáng suốt, không bị ép buộc đe dọa với sự chứng kiến của Công chứng viên nhà nước. Do đó, bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà Đào Thị S và ông Phạm Văn Th số công chứng 1773 ngày 14.3.2006 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn bà Đào Thị S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn Phòng Công chứng số M và ông Trần Văn H giữ nguyên ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm H, bà Phạm Thị Xuân M, bà Phạm Thị Hồng Th và ông Phạm Văn Th giữ nguyên ý kiến đề nghị tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu để gia đình sữa chữa, xây dựng lại nhà ở làm nơi thờ tự ông bà cha mẹ. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cháu Phạm Lưu Ngọc M là Luật sư Phạm Lý H cho rằng việc tặng cho nhà đất giữa bà Đào Thị S và ông Phạm Văn Th là để đồng sở hữu sử dụng chung. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà Đào Thị S và ông Phạm Văn Th số công chứng 1773 ngày 14.3.2006 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà Đào Thị S và ông Phạm Văn Th số công chứng 1773 ngày 14.3.2006 của Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng không đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, không thực hiện được. Do vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu của bà Đào Thị S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về tố tụng:***

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển dịch nhà ở số công chứng 1773 ngày 14.3.2006 của Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng được xác định là tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết:* Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng có địa chỉ tại số 18 đường M, quận Z, thành phố Đà Nẵng. Căn cứ khoản 1 Điều 35; điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

[1.3] *Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Trúc N đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Lưu Ngọc M đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2]. ***Về nội dung:***

[2.1] *Về hình thức của hợp đồng công chứng:*

Bà Đào Thị S lập Hợp đồng chuyển dịch nhà ở nhưng nội dung là tặng cho ông Phạm Văn Th quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 12, địa chỉ số 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng. Do đó, hợp đồng này được xác định là hợp đồng tặng cho tài sản là bất động sản. Hợp đồng được lập bằng văn bản và được công chứng là phù hợp về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] *Về nội dung của hợp đồng công chứng:*

Nhà và đất tại thửa số 165, tờ bản đồ số 12, địa chỉ 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng là tài sản chung của bà Đào Thị S và Phạm T có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401041962 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11.3.2002; thửa đất có diện tích đất ở 179,70 m^2; nhà ở có diện tích xây dựng 123,90 m^2. Ông Phạm T chết không để lại di chúc, di sản thừa kế mà ông T để lại là ½ nhà đất trong khối tài sản chung với bà Đào Thị S tại thửa đất nói trên. Theo quy định tại Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2005, thì việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ tài sản mà ông Phạm T để lại do những người đồng thừa kế thực hiện và di sản thừa kế trở thành tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của bà Đào Thị S và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phạm T là các ông (bà) Phạm H, Phạm Thị Xuân M, Phạm Thị Hồng L, Phạm Thị Hồng Th, Phạm Văn Th và Phạm Văn Th. Theo quy định tại Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thì việc định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung phải có sự thỏa thuận của những người đồng sở hữu.

Tại Hợp đồng chuyển dịch nhà ở số công chứng 1773 ngày 14.3.2006, bà Đào Thị S tặng cho ông Phạm Văn Th một phần ngôi nhà tại địa chỉ số 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng; cấu trúc: nhà một tầng, tường xây, mái tôn; diện tích đất ở 89,95 m^2; diện tích xây dựng 61,95 m^2. Phần nhà đất này nằm trong tổng diện tích 179,70 m^2 đất ở và 123,90 m^2 nhà ở thuộc quyền sở hữu chung của những người đồng thừa kế của ông Phạm T.

[2.3] *Xét trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng:*

Tại Văn bản số 215/CC1 ngày 06.8.2019, Phòng Công chứng số M cho rằng tại thời điểm công chứng thì Luật Công chứng 2006 đang có hiệu lực thi hành và Hợp đồng số 1773 ngày 14.3.2006 được công chứng theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này. Tuy nhiên, Luật Công chứng số 82/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29.11.2006 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01.7.2007. Do đó, trình tự thủ tục công chứng hợp đồng trước thời điểm ban hành Luật Công chứng phải được thực hiện theo Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08.12.2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

Theo quy định tại Điều 723 của Bộ luật Dân sự 2005, thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải có các nội dung: "Lý do tặng cho; loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất...". Hợp đồng tặng cho nhà đất của bà Đào Thị S do người thực hiện công chứng soạn thảo, không phải là công chứng hợp đồng do người yêu cầu công chứng đã soạn sẵn được quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08.12.2000 của Chính phủ. Tại thời điểm công chứng, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401041962 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11.3.2002 đã thể hiện ông Phạm T (chết). Như vậy, việc quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản liên quan đến di sản thừa kế do những người đồng sở hữu thỏa thuận.

Mặc dù, bà Đào Thị S có quyền định đoạt phần tài sản của mình trong khối tài sản thuộc sở hữu chung với ông Phạm T. Tuy nhiên, do phần nhà đất tặng cho đang nằm trong khối tài sản chung hợp nhất với các đồng thừa kế của ông T. Vì vậy, khi soạn thảo hợp đồng, người công chứng phải thể hiện rõ lý do mục đích tặng cho để đồng sở hữu sử dụng chung hay tặng cho một phần thửa đất như quy định tại Điều 723 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Bởi vì, đối với trường hợp tặng cho một phần nhà đất thì theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29.10.2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003 thì "Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục hành chính đối với việc tách thửa trước khi thực hiện thủ tục hành chính đối với việc thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho..." và trong trường hợp này phải có sự thỏa thuận thống nhất về vị trí, kích thước của các đồng thừa kế trước khi tặng cho. Khi làm thủ tục, người công chứng đã không làm rõ vấn đề này để xác định hồ sơ đề nghị công chứng của bà Đào Thị S đã đủ điều kiện để công chứng hay chưa là không đúng với các quy định nêu trên của pháp luật.

Tại Văn bản số 215/CC1 ngày 06.8.2019, Phòng Công chứng số M cho rằng do lỗi kỹ thuật soạn thảo nên trong Hợp đồng số 1773 không thể hiện mục đích đồng

sử dụng, sở hữu. Tuy nhiên, ý kiến của Phòng Công chứng số M và của công chứng viên đã thực hiện việc công chứng không được bà Đào Thị S và những người đồng thừa kế của ông Phạm T thừa nhận. Bà Đào Thị S khẳng định mục đích tặng cho là để ông Th xây nhà ở trên một phần thửa đất, ông Th đã làm thủ tục đo đạc tách thửa nhưng không thực hiện được vì không có vị trí kích thước. Do ông Th đã chết nên việc đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng công chứng phải căn cứ vào ý chí xác lập, các điều khoản mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng cũng như các quy định của pháp luật để xem xét.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu nhà ở số công chứng 1773 ngày 14.3.2006 đã thể hiện đối tượng tặng cho cụ thể là 89,95 m^2 đất ở và 61,95 m^2 nhà ở tại thửa số 165, tờ bản đồ số 12, địa chỉ 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng (không có kích thước, sơ đồ, vị trí). Trong khi đó, thửa đất này có tổng diện tích 179,70 m^2; diện tích xây dựng 123,90 m^2 đang thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của bà Đào Thị S và các đồng thừa kế của ông Phạm T. Tại điểm b khoản 3 Mục IV của Hợp đồng công chứng số 1773 về thỏa thuận của các bên đã thể hiện: "Người nhận nhà có quyền sở hữu sau khi đã hoàn tất các thủ tục nộp lệ phí trước bạ, sang tên tài sản theo qui định của pháp luật". Như vậy, có căn cứ để xác định việc tặng cho nói trên là cho một phần nhà đất và phải tách thửa sang tên chứ không phải tặng cho đồng sở hữu, sử dụng như ý kiến của Phòng Công chứng số M và người đã thực hiện công chứng.

Hiện toàn bộ nhà đất tại số 23 đường X, phường Y, quận Z, thành phố Đà Nẵng vẫn do bà Đào Thị S quản lý sử dụng làm nơi thờ tự của gia đình và nộp thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005, thì hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Tuy nhiên, cho đến nay hợp đồng này vẫn chưa được thực hiện vì người được tặng cho đã chết. Tại Văn bản số 441/CNVPĐKHC ngày 19.8.2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại quận Hải Châu trả lời về thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho biết: "Trường hợp hợp đồng tặng cho không có sơ đồ vị trí phần nhà đất đã cho, người được tặng cho đã chết thì không có cơ sở thực hiện được việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận". Mặt khác, do không có sơ đồ vị trí nhà đất đã cho trong tổng diện tích nhà đất thuộc sở hữu chung nên không có cơ sở để xác định kích thước các cạnh tối thiểu (chiều ngang, chiều dọc) nhà đất đã cho có đảm bảo điều kiện để được tách thửa theo Quyết định số 29/2019/QĐ-UBND ngày 10.9.2018 của UBND thành phố Đà Nẵng không.

Như vậy, Hợp đồng chuyển dịch nhà ở số công chứng số 1773 Quyển số: /TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 3 năm 2006 của Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng chưa đảm bảo trình tự, thủ tục và không thể thực hiện được. Việc bà Đào Thị S yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng này vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chưa được thực hiện trên thực tế, chưa phát sinh giao dịch liên quan đến tài sản tặng cho nên không đề cập giải quyết.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, người yêu cầu là bà Phạm Thị Hồng Th tự nguyện chịu và đã nộp để thực hiện xong.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật cũng như nhận định của Hội đồng xét xử cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm m khoản 2 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 227, 228, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 223, 467, 636, 722, 723 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 132, 404, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 52 Luật Công chứng 2014;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" của bà Đào Thị S đối với Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng.

Xử: Tuyên bố Hợp đồng chuyển dịch nhà ở giữa bà Đào Thị S với ông Phạm Văn Th Số công chứng số 1773 Quyển số:/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 3 năm 2006 của Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng vô hiệu.

2. Về án phí: Phòng Công chứng số M - Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND quận Hải Châu;
- THADS quận Hải Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phạm Văn Diện