

Bản án số: 20/2021/DS-PT

Ngày: 14/01/2021

V/v "Tranh chấp giao dịch dân sự
chuyển nhượng tài sản, yêu cầu hủy
văn bản công chứng"

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Ông Vũ Viết Văn

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký
Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu
Tân, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà
Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 401/2020/TLPT-DS
ngày 05/10/2020 về việc "Tranh chấp giao dịch dân sự chuyển nhượng tài
sản, yêu cầu hủy văn bản công chứng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa
án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 515/2020/QĐ-PT
ngày 15/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2012/QĐPT-HPT ngày
08/01/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thanh Mai, sinh năm 1984.

Trú tại: Phòng 207 A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn
Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn:

1. Ông Vũ Đức Khiển, sinh năm 1940

Trú tại: A2 ngõ 217 đường La Thành, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống
Đa, Thành phố Hà Nội.

2. Ông Vũ Hồng Nguyên, sinh năm 1945

Trú tại: Số 57 ngách 119 ngõ Thổ Quan, phường Thổ Quan, quận
Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

3. Bà Vũ Thị Tản, sinh năm 1950

Trú tại: Phòng 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn
Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

4. Ông Vũ Huy Tác, sinh năm: 1959

Trú tại: C4/37H2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Minh Thành

Địa chỉ: Số 351 phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

2. Anh Nguyễn Văn Hiếu, sinh năm 1982 ;

3. Cháu Nguyễn Thị Minh Trang, sinh năm 2014;

4. Cháu Nguyễn Quốc Minh Thành, sinh năm 2018;

(Cháu Trang và cháu Thành do chị Mai, anh Hiếu là đại diện)

Cùng trú tại: Phòng 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của chị Nguyễn Thanh Mai là nguyên đơn, ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, ông Vũ Huy Tác và bà Vũ Thị Tản là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

*** Nguyên đơn chị Nguyễn Thanh Mai trình bày:** Chị là con đẻ của bà Vũ Thị Tản, các anh chị em ruột của bà Tản gồm có: Ông Vũ Huy Thuật, ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, bà Vũ Thị Tản và ông Vũ Huy Tác. Ông Thuật là bác ruột chị, đã chết ngày 22/3/2017. Ông Thuật sống độc thân tại căn hộ tập thể phòng 207-A1, ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội. Nguồn gốc căn hộ này là ông Thuật được Nhà nước cấp từ những năm 1991, căn hộ này là tài sản duy nhất của ông Thuật trước khi chết để lại. Do mẹ chị và vợ chồng chị khó khăn về chỗ ở, lại đang nuôi con nhỏ mà phải đi thuê nhà nên năm 2016, ông Thuật đã chủ động gọi chị đến trao đổi với nội dung: Ông Thuật bán căn hộ duy nhất mà ông đang ở cho chị với giá 500.000.000 đồng, với điều kiện:

+ Ông Thuật sống độc thân, không có nhà ở nào khác nên sau khi hai bên chuyển nhượng quyền sở hữu nhà thì ông Thuật vẫn quản lý tài sản và ở căn hộ này cho đến khi nào ông Thuật chết thì chị mới đến ở.

+ Sau này mẹ chị (bà Tản) ở cùng với chị tại căn hộ này và thực hiện một số công việc mà ông Thuật đã căn dặn.

+ Sau khi thỏa thuận, chị đã giao tiền và ông Thuật đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng, nhưng khi nào ông Thuật chết chị mới đến ở và số tiền này không được tính lãi hàng tháng.

Trước đó giữa ông Thuật và mẹ chị (bà Tản) có việc trao đổi, thống nhất về việc bán căn hộ trên của ông Thuật cho chị với số tiền là 500.000.000 đồng thì có sự chứng kiến của anh Vũ Huy Thơ (cháu ruột ông Thuật và là cháu trai trưởng của đại gia đình). Việc trao đổi trên chỉ có 03 người là ông Thuật, bà Tản và anh Thơ trao đổi trực tiếp với nhau, ngoài ra không có ai khác được biết, được tham gia. Việc này một lần nữa anh Thơ khẳng định tại lá thư viết tay ngày 25/07/2018 gửi cho bà Tản với nội dung: “Cháu khẳng định ông Thuật nói: ừ, ta vừa bán, vừa cho cái Mai cái nhà với giá 500.000.000 đồng chẵn, thời gian đó cháu nhớ tường tận nên cháu ghi lại để cho cô biết.”

Sau đó, ông Thuật đã nhiều lần chủ động liên lạc, trao đổi trực tiếp hoặc bằng điện thoại với chị (khi trao đổi bằng điện thoại thì ông hay gọi vào đầu giờ sáng, ông giải thích với chị là vào giờ đó chị Thái- người giúp việc của ông đang đi chợ) và ông căn dặn chị phải giữ bí mật về việc ông bán nhà cho chị.

Khi ông Thuật quyết định bán nhà cho chị, chị có trao đổi với ông Tác thì chị được biết ông Thuật cũng đã trao đổi với ông Tác về việc này. Điều này một lần nữa được khẳng định tại lá thư “Mật” ngày 12/12/2016 do chính tay ông Thuật viết gửi cho ông Tác. Theo đó, nội dung bức thư khẳng định ông “quyết định bán lúa non” là căn nhà trên với giá 500.000.000 đồng cho chị. Đồng thời, ông Thuật cũng dặn ông Tác giữ bí mật về chuyện này.

Ngày 28/12/2016, theo sự thỏa thuận giữa chị và ông Thuật, chị đã thanh toán toàn bộ tổng số tiền là 500.000.000 đồng chẵn bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản riêng của ông Thuật tại ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Hà Nội), số tài khoản: 9914099, nội dung phiếu chuyển tiền đã ghi rõ: Nguyễn Thanh Mai trả tiền nhà. Ngày 13/01/2017, ông Thuật đã đến ngân hàng rút toàn bộ số tiền trong tài khoản rồi chuyển thành nhiều quyển sổ tiết kiệm với các kỳ hạn khác nhau và rút ra 70 triệu để tiêu dùng cá nhân.

Do ông Thuật không có chỗ ở nào khác nên hai bên thỏa thuận: Sau khi ông Thuật chuyển nhượng căn hộ trên cho chị thì ông vẫn quản lý, sử dụng và khi nào ông chết thì chị mới đến ở. Vì thế hai bên có hẹn sau Tết Nguyên đán, khoảng cuối tháng 3 thì hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng nhà vì khi đó chị bận công việc cuối năm và thời tiết khi đó gió mùa đông bắc, mưa, lạnh. Tại thời điểm đó ông Thuật hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn và bản thân chị cũng mong ông khỏe mạnh, sống vui vẻ, an lạc lúc tuổi già.

Khi đang làm thủ tục chuyển nhượng nhà ở thì ngày 22/3/2017, ông Thuật chết. Thực hiện theo đúng thỏa thuận chuyển nhượng và tôn trọng di nguyện của ông Thuật, vợ chồng chị cùng hai con và mẹ chị (bà Tản) đã đến sinh sống tại căn hộ của ông Thuật (phòng 207-A1 gác 8/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội); những người thừa kế nghĩa vụ về tài sản của ông Thuật không ai có ý kiến gì.

Ông Thuật chết có để lại 01 bản Di chúc đề ngày 08/3/2017 viết tay, nội dung bản di chúc ghi rõ: “Giao căn hộ phòng 207 cho cháu Vũ Thanh Mai, con cô Tản” (đúng ra là Nguyễn Thanh Mai). Bản di chúc trên của ông Thuật được ông Khiển viết tay ngay phía dưới, trong đó ông khẳng định: “...khi về nhà thì được vợ tôi là bà Thắm cho biết là bác đã bán căn hộ cho cháu Mai con cô Tản”.

Sau khi ông Thuật chết, do ông Thuật không còn ai ở hàng thừa kế thứ nhất nên hàng thừa kế thứ 2 của ông Thuật (là các em ruột ông Thuật) gồm: Ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên đã sử dụng, quản lý toàn bộ giấy tờ cá nhân và 18 quyển sổ tiết kiệm của ông Thuật; toàn bộ số tiền từ 18 quyển sổ tiết kiệm trên của ông Thuật đã đem ra sử dụng, chia thừa kế (trong đó có cả 500.000.000 đồng của chị). Nhưng riêng mẹ chị là bà Tản không được chia tiền thừa kế và đến nay mẹ chị cũng không được biết tổng số tiền từ

18 quyền sở tiết kiệm trên của ông Thuật cũng như tổng số tiền từ các khoản khác của ông Thuật để lại là bao nhiêu tiền; lý do: Mẹ chị đang ở cùng chị tại căn hộ trên.

Ngày 17/06/2017, ông Khiển đã triệu tập hàng thừa kế thứ 2 (là các em ruột ông Thuật) gồm: ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản và ông Tác đến họp tại nhà riêng của ông Khiển. Tại đây đã lập Biên bản họp gia đình với nội dung khẳng định: "...phân chia tài sản thừa kế theo di chúc của ông Thuật ngày 08/3/2017" nhưng lại "đồng ý giao nhà số 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội cho bà Vũ Thị Tản, bà Tản không phải nộp thêm tiền mua nhà". Biên bản này được 04 đồng thừa kế là ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản và ông Tác ký tên và cam đoan không khiếu nại gì. Biên bản họp gia đình trên không được công chứng, chứng thực. Cùng ngày, ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản và ông Tác đã kê khai di sản thừa kế và chuyển dịch tài sản là căn hộ phòng 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội mà chị đang sở hữu, sinh sống ở đó sang tên cho 04 người thừa kế là ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản và ông Tác. Văn bản này được ông Nguyễn Xuân Vinh - Văn phòng công chứng Minh Thành (địa chỉ: số 351 phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội) soạn thảo sẵn từ trước mang đến nhà ông Khiển để bốn người trên ký. Sau đó văn bản này đã được Văn phòng công chứng Minh Thành công chứng, chứng thực.

Như vậy, ngày 17/06/2017, các ông bà trên đã ký các văn bản công chứng có nội dung trái, mâu thuẫn với biên bản họp gia đình mà các ông bà đã thỏa thuận, cam kết với nhau.

Đến ngày 21/6/2017, khi chị phát hiện ra Văn bản khai nhận di sản thừa kế quyền sở hữu số 0704/2017/VBKNTK ngày 17/6/2017, theo đó: Căn hộ phòng 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội đăng ký sang tên 04 đồng thừa kế là ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản, ông Tác và giấy ủy quyền cho ông Nguyên làm các thủ tục để đăng ký sang tên quyền sở hữu căn nhà trên cho 04 đồng thừa kế, nhận giấy chứng nhận khi được cấp thì chị có hỏi bà Tản và ông Tác. Bà Tản và ông Tác cho biết: Căn nhà trên phải làm thủ tục kê khai như thế, còn thực tế là theo Biên bản họp gia đình, ông Khiển, ông Nguyên đồng ý giao nhà, chuyển nhượng quyền sở hữu cho mẹ chị, sau này mẹ chị giao nhà, chuyển quyền sở hữu nhà cho chị. Ông Khiển còn nói rõ: Biên bản họp gia đình là văn bản pháp lý, chú Tác viết lại biên bản cho đảng hoàng rồi bốn anh em ký, không ai có ý kiến gì nữa.

Sau đó, ông Khiển, ông Nguyên tuyên bố không thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ trên; không làm thủ tục để sang tên cho mẹ con chị. Đồng thời ông Tác, bà Tản phát hiện ra việc sai lệch, nhầm lẫn, công chứng trái ý muốn của ông Tác, bà Tản trong các bản kê khai di sản thừa kế và bản ủy quyền công chứng nên đã nhiều lần yêu cầu ông Khiển và ông Nguyên hủy các văn bản công chứng trên và làm thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ cho chị nhưng các ông không thực hiện, không hợp tác, thách thức, cản trở, đe dọa mẹ con chị. Sự việc này có bác Vũ Hồng Quảng (là bác họ chị), anh Vũ Công

Hội, chị Vũ Thị Thúy (là anh chị họ) làm chứng. Ông Khiển, ông Nguyễn còn yêu cầu mẹ con chị phải nộp thêm 500.000.000 đồng nữa thì mới làm thủ tục sang tên nhà ở và cử anh Vũ Đức Thịnh (là cháu ruột ông Quảng) đến nhà chị yêu cầu: Nhà này mua không giấy tờ nên phải bán căn nhà này đi để tiếp tục chia thừa kế. Các cuộc họp gia đình chị đều không được tham gia và cũng không ai hỏi ý kiến chị về những việc trên. Ông Khiển khẳng định rằng: Không giao nhà cho cái Mai (là chị) vì cái Mai không đưa ra bất kỳ giấy tờ nào để chứng minh là ông Thuật đã bán, tặng cho căn nhà trên và họp bàn về việc chia thừa kế không phải thông báo, cũng như không phải báo cho cái Mai đến dự cuộc họp gia đình.

Chị khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ giữa chị và ông Thuật đã hoàn thành về mặt nội dung, đã có hiệu lực pháp luật, chưa làm xong thủ tục sang tên chỉ là hình thức (do đang làm thì ông Thuật chết). Căn hộ trên đã chuyển nhượng cho chị rồi thì không còn là di sản để chia thừa kế nên việc chia di sản thừa kế căn hộ là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị.

Khi phát hiện văn bản công chứng trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị, chị và bà Tẩn đã đến Văn phòng công chứng Minh Thành đề nghị hủy các văn bản công chứng trên nhưng Văn phòng công chứng không hủy, không thực hiện.

Thực tế, sau khi ông Thuật chết, ông Nguyễn đã giao Giấy chứng nhận, giấy tờ liên quan khác cho bà Tẩn và bà Tẩn đã đưa cho chị giữ, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 10109075057, hồ sơ gốc số 875/2003/QĐUB/2448.2003 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2003 cho ông Vũ Huy Thuật; gia đình chị về sinh sống tại căn hộ trên từ tháng 4/2017, các đồng thừa kế không có ý kiến gì.

Tại thời điểm chuyển nhượng căn hộ, giá trị thị trường của căn hộ là không xác định được, không ai có thẩm quyền định giá căn nhà trên, thẩm quyền định giá nhà thuộc Hội đồng định giá của Nhà nước. Tuy nhiên ông Thuật đã chủ động, tự nguyện bán cho chị với giá 500.000.000 đồng, ông trao đổi rõ với chị: “nhà này gắn bó với tao nhiều kỷ niệm, là kỷ vật, không thể bán cho ai cũng được. Sau khi tao chết nhà sẽ không giữ được nữa nên tao quyết định giữ căn này làm kỷ vật cho mẹ con mày”. Do đó ông quyết định bán căn nhà trên cho chị với giá 500.000.000 đồng kèm theo các điều kiện sau: Ông Thuật không có nhà ở nào khác nên khi nào ông chết đi thì chị mới được đến ở; số tiền 500.000.000 đồng ông toàn quyền quản lý, sử dụng và không được tính lãi suất hàng tháng (có thể là 5 năm, 10 năm hay hơn nữa – khi nào ông chết); Sau này vợ chồng chị ở cùng mẹ chị (bà Tẩn) và chăm sóc bà; Ông Thuật căn dặn, ủy thác cho mẹ con chị một số việc riêng để mẹ con chị thực hiện sau khi ông chết.

Chị khẳng định việc chuyển nhượng căn hộ giữa chị và ông Thuật là hợp pháp, đã hoàn thành về mặt nội dung, việc chuyển nhượng này đã có hiệu lực pháp luật, hiệu lực kể từ khi chị thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho ông Thuật, giao dịch dân sự đã được xác lập và chị đã thực hiện xong 100% hợp đồng chuyển nhượng. Khi đang làm thủ tục thì ông Thuật chết, nên chị

chưa kịp làm thủ tục sang tên. Như vậy, giao dịch dân sự đã hoàn thành, chưa làm xong thủ tục công chứng chỉ là về hình thức. Theo quy định của pháp luật, trong trường hợp này thì việc chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ trên đã có giá trị pháp lý và hiệu lực pháp luật.

Do ông Thuật không còn ai ở hàng thừa kế thứ nhất nên hàng thừa kế thứ hai của ông Thuật cần phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết (là ông Thuật) để lại. Do vậy, buộc ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản, ông Tác phải có trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện, hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ phòng số 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội cho chị.

Căn hộ trên ông Thuật đã chuyển nhượng cho chị nên không còn là di sản để chia thừa kế. Vì vậy, văn bản công chứng kê khai di sản thừa kế: chuyển dịch tài sản, chuyển quyền sở hữu nhà ở là không hợp pháp, trái luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy văn bản khai nhận di sản thừa kế (công chứng số 0704/2017/VBKNTK ngày 17/06/2017 và Giấy ủy quyền ngày 17/06/2017 của Văn phòng công chứng Minh Thành, thành phố Hà Nội).

2. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn hộ số 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội cho chị.

Sau khi dọn về sinh sống tại căn hộ 207 nhà A1 ngõ 88/105 Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội vợ chồng chị có sửa chữa nhưng không yêu cầu gì về phần sửa chữa này.

*** Bị đơn ông Vũ Đức Khiển trình bày:** Ông và ông Vũ Huy Thuật là anh em ruột, ông Thuật là anh cả. Bố mẹ ông sinh được 06 người con, gồm: Ông Thuật, ông Vũ An Biên, ông Vũ Hồng Nguyên, bà Vũ Thị Tản, ông Vũ Huy Tác và ông (Vũ Đức Khiển). Ông Thuật chết năm 2017, ông Thuật có vợ nhưng không sinh con, vợ ông Thuật chết trước ông Thuật; ông Vũ An Biên đã chết (chết trước ông Thuật).

Quan điểm của ông về vụ kiện:

- Thứ nhất: Ông khẳng định chị Mai không có quyền và tư cách yêu cầu hủy văn bản công chứng đã được 4 người nhất trí ký tên và cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài 4 người này thì không ai có quyền yêu cầu hủy các văn bản công chứng đó.

- Thứ hai: Chị Mai yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông khẳng định rằng ông không có hợp đồng nào về mua/bán với chị Mai. Vậy nên chị Mai hoàn toàn vô lý khi gửi đơn kiện (về việc đòi nhà) đối với ông khi yêu cầu Tòa án giải quyết. Chị Mai xác định ông là bị đơn thì chị Mai phải chứng minh là ông đã xâm phạm quyền lợi hợp pháp của chị.

Về căn hộ của ông Thuật mà chị Mai yêu cầu Tòa án giải quyết: Sau khi ông Thuật chết, anh chị em đã họp gia đình và thống nhất bàn giao lại căn hộ cho bà Tản cùng các giấy tờ liên quan vì bà Tản trình bày đã mua của ông Thuật.

Do vậy, chị Mai khởi kiện ông với tư cách là bị đơn là vô lý, các vấn đề vô lý ông đã có nhiều văn bản gửi đến Tòa án từ khi thụ lý vụ án, ngày hôm nay ông cũng gửi Tòa ý kiến của ông khi Tòa tiến hành lấy lời khai, ông đề nghị Tòa án xem xét.

- **Bị đơn ông Vũ Hồng Nguyên trình bày:** Gia đình ông có 05 anh chị em gồm: Ông Vũ Huy Thuật, ông Vũ Đức Khiển, bà Vũ Thị Tản, ông Vũ Huy Tác và ông (Vũ Hồng Nguyên). Chị Nguyễn Thanh Mai là con đẻ của bà Tản và là cháu ruột ông. Ông Thuật là anh cả, sống độc thân và đã chết ngày 22/3/2017. Khi còn sống ông Thuật ở tại phòng 207 - A1, ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội, cũng là tài sản duy nhất của ông Thuật trước khi chết để lại. Trước khi chết ông Thuật có để lại nhật ký dạng viết thư, thể hiện ý chí quan điểm là bán rẻ lại nhà này cho bà Tản với giá 01 tỷ, chị Mai trả trước 500 triệu, còn 500 triệu trả dần. Ngày 17/6/2017, bốn anh em họp lại (Có biên bản họp do ông Tác viết, cùng ký cam kết không thắc mắc kiện cáo gì), nội dung đồng ý giao căn hộ này cho bà Tản, bà Tản không phải nộp thêm tiền và không được chia tiền thừa kế. Cùng ngày, bốn anh em thống nhất bàn giao giấy tờ và nhà cho bà Tản.

Sau khi ông Thuật chết, chị Mai tự cho rằng ông Thuật có gọi chị đến để bán rẻ nhà cho chị Mai, ép ông sang tên căn hộ cho chị vì giấy tờ nhà ông Thuật đã giao cho chị rồi, chị Mai cho rằng căn hộ là của mẹ chị thì sẽ là của chị. Thậm chí bà Tản còn yêu cầu các ông sang tên căn hộ cho chị Mai là không có căn cứ.

Nay chị Mai khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Đống Đa giải quyết về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn hộ, hủy văn bản công chứng khai nhận di sản thừa kế, giấy ủy quyền*”, ông có quan điểm như sau:

- Chị Nguyễn Thanh Mai không có quyền và tư cách để yêu cầu hủy các văn bản trên.

- Chị Mai không có quyền yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ này.

- Là cháu ngoại nhưng chị Mai có hành vi lừa dối để chiếm đoạt tài sản.

- Ông không đồng ý việc sang tên căn hộ cho chị Mai vì chị Mai không thuộc hàng được hưởng thừa kế.

Bị đơn bà Vũ Thị Tản trình bày:

Bà là mẹ đẻ chị Nguyễn Thanh Mai, chị Mai có chồng là Nguyễn Văn Hiếu và sinh được 02 con chung là cháu Nguyễn Thị Minh Trang, cháu Nguyễn Quốc Minh Thành. Hiện tại bà đang ở cùng với vợ chồng chị Mai – Hiếu tại căn hộ mà ông Vũ Huy Thuật đã chuyển nhượng cho chị Mai tại địa chỉ: Phòng 207-A1- ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội. Bà và gia đình chị Mai ở tại căn hộ này kể từ ngày sau khi ông Thuật chết (năm 2017). Về quan hệ huyết thống giữa các anh em bà, bà thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

Nguồn gốc căn hộ Phòng 207-A1- ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội là của ông Vũ Huy Thuật, căn hộ này do Bộ thương mại cấp cho ông Thuật năm 1991.

Về việc chuyển nhượng căn hộ: Trong 6 anh em, bà là em gái duy nhất, có hoàn cảnh khó khăn nhất, chưa có nhà ở. Đầu năm 2016, ông Thuật nhiều lần chủ động bàn bạc, trao đổi trực tiếp với bà về việc chuyển nhượng căn hộ trên, lúc đầu ông Thuật định chuyển nhượng cho bà nhưng do bà không có tiền mua nên ông Thuật chuyển nhượng cho chị Mai (là con gái út bà) với giá là 500 triệu đồng. Việc bàn bạc, thống nhất và đi đến quyết định này có sự chứng kiến của anh Vũ Huy Thơ (là con của ông Biên) và ông Vũ Huy Tác có biết việc này vì ông Thuật nói với ông Tác, đồng thời ông yêu cầu giữ bí mật.

- Khi bán nhà cho chị Mai, ông Thuật có thêm điều kiện: Tiền mua nhà thì phải trả ngay và đủ, nhưng chuyển nhượng nhà xong thì khi nào ông chết mới được đến ở; sau này vợ chồng chị Mai ở cùng bà. Việc chuyển nhượng được khẳng định tại lá thư “*Mật*” ngày 12/12/2016 do ông Thuật viết gửi cho ông Tác với nội dung “*tớ quyết định bán lúa non căn hộ đang ở... nhưng chỉ yêu cầu trả 500.000.000 đồng thôi, sau khi tớ chết mới được dọn đến ở, tiền thì phải trả trong năm 2017*”.

- Sau đó vợ chồng chị Mai đã trực tiếp gặp ông Thuật và hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng. Ngày 28/12/2016, chị Mai đã thanh toán số tiền chuyển nhượng căn hộ là 500.000.000 đồng, hình thức thanh toán là chuyển tiền vào tài khoản của ông Thuật tại ngân hàng, nội dung phiếu chuyển tiền đã ghi rõ: Nguyễn Thanh Mai trả tiền nhà.

- Lý do các bên chưa làm thủ tục sang tên là do khi đó ông Thuật không tìm thấy giấy chứng tử của bà Toan (là vợ ông Thuật). Khi tìm được giấy tờ thì giáp Tết nguyên đán nên ông thỏa thuận với chị Mai sau tết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng.

- Ngày 22/3/2017, ông Thuật chết. Sau khi ông Thuật chết tôn trọng theo di nguyện của ông Thuật và thực hiện theo đúng thỏa thuận việc chuyển nhượng căn hộ, ông Vũ Hồng Nguyên đã chuyển các giấy tờ liên quan đến căn hộ cho bà và bà cùng vợ chồng chị Mai về căn hộ đó sinh sống, quá trình ở đó các đồng thừa kế không có ý kiến phản đối. Ngay sau khi đến ở, bà và gia đình chị Mai đã ra Công an phường Văn Chương đăng ký tạm trú.

- Ông Thuật chết có để lại văn bản viết tay đề ngày 08/3/2017, với nội dung: “giao căn nhà Phòng 207- A1- ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội cho cháu Vũ Thanh Mai”. Như vậy, bà khẳng định việc chuyển nhượng căn hộ giữa ông Thuật và chị Mai là khách quan, giá chuyển nhượng 500.000.000đ tại thời điểm chuyển nhượng là hợp lý. Việc ông Thuật ốm – chết là ngoài ý muốn (bất khả kháng).

- Ngày 17/6/2017, ông Vũ Đức Khiển triệu tập tập hàng thừa kế thứ 2 của ông Thuật với nội dung: Bàn về việc chia thừa kế tài sản của ông Thuật. Cuộc họp có lập biên bản với nội dung: Phân chia tài sản thừa kế theo di nguyện của ông Thuật (giấy viết ngày 08/3/2017) mục 3. Tuy nhiên, tại mục 2 biên bản nêu “giao căn hộ phòng 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội cho bà Vũ Thị Tản sở hữu, bà Tản không phải nộp thêm tiền mua nhà. Đồng thời, bà Tản không được phân chia các tài sản, tiền bạc nào khác nữa. Biên bản này có bà, ông Khiển, ông Nguyên, ông Tác cùng ký (biên bản không được chứng thực).

* Về các văn bản công chứng nguyên đơn yêu cầu hủy:

+ Văn bản công chứng khai nhận di sản thừa kế căn hộ số 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, số công chứng 0704.2017/VBKNTK ngày 17/6/2017; Văn bản ủy quyền số công chứng 0705.2017/GUQ ngày 17/6/2017 của Văn phòng công chứng Minh Thành, thành phố Hà Nội.

Lý do mà bà và ông Tác ký các văn bản trên, vì: Ông Khiển, ông Nguyên nói: Chỉ làm thủ tục kê khai như vậy thôi, còn thực tế là theo biên bản họp gia đình, theo di nguyện (giấy ngày 08/3) của ông Thuật: Các đồng thừa kế giao căn hộ trên cho bà, sau đó bà làm thủ tục sang tên cho chị Mai. Ông Khiển, ông Nguyên nói: phải ký các văn bản trên để ông Nguyên làm thủ tục nộp các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan; đóng thuế nhà đất; xác nhận tờ khai thuế đất; đi làm thủ tục rút tiền của ông Thuật tại các Ngân hàng (bao gồm 18 quyển sổ tiết kiệm; gốc + lãi) rồi phân chia tài sản theo như biên bản họp gia đình, như di chúc ngày 08/3/2017 của ông Thuật. Ông Khiển, ông Nguyên nói rõ là nếu kê khai như di chúc của ông Thuật thì rất phức tạp, liên quan đến nhiều người, khó công chứng, chứng thực được. Tin hai anh, tin vào biên bản họp gia đình nên bà và ông Tác ký vào các văn bản này.

Sau khi ký các văn bản công chứng trên, đại diện là ông Nguyên đã rút toàn bộ số tiền từ 18 quyển sổ tiết kiệm của ông Thuật tại ngân hàng (trong đó có khoản tiền 500.000.000 đồng của chị Mai) và chia thừa kế như sau: Ông Khiển, ông Nguyên, ông Tác và nhà ông Biên, mỗi người 300 triệu đồng; ông Khiển được thêm 40 triệu đồng; chị Thái (người giúp việc của ông Thuật): 150 triệu đồng; cháu Thiếp (con ông Biên) 100.000.000 đồng; chi sửa nhà ở quê, chi sửa chùa... (Riêng bà không được chia thừa kế, lý do: Bà đang ở căn hộ trên cùng với chị Mai). Cho đến nay, bà không được biết tổng số tiền ông Thuật để lại, không được biết 18 quyển sổ tiết kiệm trên là bao nhiêu tiền, không được biết các khoản tiền khác của ông Thuật cũng như việc chi tiêu, sử dụng tiền thừa kế.

- Sau khi ông Nguyên rút tiền từ ngân hàng ra chia thừa kế, nhưng không làm thủ tục sang tên nhà nên mẹ con bà đến gặp ông Nguyên. Ngày 21/6/2017, tại nhà ông Nguyên, ông Nguyên giao cho mẹ con bà bản kê khai di sản thừa kế, giấy ủy quyền, các giấy tờ khác để làm thủ tục sang tên quyền sở hữu căn hộ trên và bảo mẹ con bà mang đến Văn phòng đăng ký đất đai số 10 phố Đặng Dung, quận Ba Đình hỏi để làm thủ tục. Sau đó, mẹ con bà đã đến Văn phòng trên để hỏi và làm thủ tục. Nhưng chị Mai không làm được thủ tục sang tên được và bà phát hiện ra Văn phòng công chứng đã công chứng, chứng thực văn bản khai nhận di sản thừa kế trên để chuyển dịch tài sản là căn nhà sang tên sở hữu 04 đồng thừa kế là các em ruột của ông Thuật.

- Sau đó, ông Nguyên tuyên bố không thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ trên, không ký, không làm thủ tục để sang tên căn hộ cho mẹ con bà. Lúc này, ông Tác và bà phát hiện ra các bản kê khai di sản thừa kế và bản ủy quyền công chứng trên là không đúng, vì căn hộ này đã chuyển nhượng cho chị Mai nên không còn là tài sản của ông Thuật. Các văn bản công chứng này là trái ý muốn và di nguyện của ông Thuật, do vậy bà và ông Tác đã nhiều lần

yêu cầu ông Khiển, ông Nguyễn hủy các văn bản công chứng trên, làm thủ tục sang tên (chuyển quyền sở hữu nhà ở) cho chị Mai nhưng ông Khiển, ông Nguyễn không thực hiện, không hợp tác, thách thức, cản trở không cho mẹ con bà làm các thủ tục thực hiện hợp đồng và kéo dài cho đến nay.

Nay chị Mai khởi kiện, bà đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu của chị Mai, hủy các văn bản công chứng trên và các đồng thừa kế làm thủ tục sang tên căn hộ cho chị Mai.

- **Bị đơn ông Vũ Huy Tác trình bày:** Căn hộ phòng 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội do ông Thuật là chủ sở hữu. Ông Thuật không có con, vợ ông Thuật đã chết từ năm 1996. Tại thư gửi cho ông ngày 12/12/2016, ông Thuật có ghi: Giá căn hộ khoảng 3 tỷ nhưng ông Thuật quyết định bán rẻ nhà cho bà Tản với giá 500.000.000 đồng, với điều kiện khi nào ông Thuật chết mới được dọn đến ở. Ngày 28/12/2016, cháu Mai (con bà Tản) đã thanh toán toàn bộ tổng số tiền mua nhà là 500.000.000đ bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của ông Thuật, nội dung phiếu chuyển tiền đã ghi rõ “Nguyễn Thanh Mai trả tiền nhà”.

Sau khi ông Vũ Huy Thuật chết thì bà Tản và vợ chồng chị Mai đến căn hộ này ở. Hiện chị Mai đang giữ giấy chứng nhận căn hộ.

Khi ông Thuật còn sống, đã có ý kiến đề nghị ông Thuật bán nhà đi để có tiền dự trữ rồi đi thuê nhà để ở. Ông hoàn toàn phản đối và trình bày với ông Thuật: *“Anh chưa ở nhà thuê nên chưa biết, nay chủ nhà đòi tăng giá, mai nó đòi trả lại nhà, không lẽ cứ ở vài tháng lại chuyển nhà; ba lần chuyển nhà thì bằng một lần cháy nhà. Anh cứ ở nhà cũ, nếu mai một có tiêu hết tiền thì em sẽ quyên góp hàng tháng để anh thêm vào tiền lương hưu cho anh (khi đó ông cũng không biết bác có bao nhiêu tiền gửi tiết kiệm)”*. Kết quả là ông Thuật không bán nhà nữa.

Các ý kiến khác của 4 người em của ông Thuật:

Do ông Thuật không có con, vợ ông đã mất từ năm 1996 nên ông Thuật có để lại Di chúc đề ngày 08/3/2017 để dặn dò và phân chia thừa kế tài sản cho các em ruột và các cháu. Trong di chúc đã ghi rõ: “Giao căn hộ phòng 207 cho cháu Vũ Thanh Mai con cô Tản (đúng ra là cháu Nguyễn Thanh Mai), số tiền còn lại của ông Thuật sau khi trừ các chi phí tang lễ được chia như sau: Thương cho ông Khiển 40 triệu đồng, cho cháu Thái (là người giúp việc cho ông Thuật) 150 triệu đồng, chi cúng cố, tu bổ nơi thờ cúng cha mẹ ở quê và một số việc khác, nếu có còn, thì chia đều cho các em ruột: Biên-Khiển- Nguyễn- Tác (cô Tản đã có phần rồi).

Ngày 17/6/2017, ông Khiển, ông Nguyễn, bà Tản và ông họp để bàn việc phân chia di sản thừa kế do ông Thuật để lại tại nhà ông Khiển ở A2 ngõ 217 Đê La Thành, Hà Nội. Tại cuộc họp này có các ý kiến sau:

- Có ý kiến đề nghị xóa hết các nội dung trong Di chúc ngày 08/3/2017, đề nghị chia theo pháp luật cho 4 người: Ông Khiển - ông Nguyễn - bà Tản và ông, kể cả nhà ông Biên cũng xóa tên không được hưởng tiền thừa kế. Ông không đồng ý việc bác bỏ Di chúc vì sẽ gây nên mâu thuẫn trong gia đình, không đảm bảo quyền lợi của gia đình ông Biên, chị Thái, không tôn trọng ý

nguyện của ông Thuật. Vì vậy, ông đề nghị phải chia thừa kế theo Di chúc. Nếu không đồng ý thì đề nghị cho mời đại diện gia đình ông Biên và những người có liên quan cùng họp để bàn bạc thống nhất ý kiến.

- Có ý kiến về việc mua nhà của bà Tản là lừa dối vì không công khai, yêu cầu bà Tản phải nộp thêm 500.000.000 đồng tiền mua nhà nữa vì trong Nhật ký ngày 16/11/2016 của ông Thuật có nêu: “Bàn với Tản để bán rẻ căn hộ giá 1 tỷ, Mai trả trước 500 triệu đồng, còn 500 triệu đồng trả dần”. Trong khi tranh luận, ông có ý kiến: Ông cho bà Tản 500 triệu đồng để nộp thêm cho các anh cho nó êm chuyện đi nhưng bà Tản không đồng ý vì như vậy là công nhận việc bà Tản lừa dối, khuất tất trong việc mua nhà. Mặt khác, nếu bà Tản phải nộp thêm 500 triệu đồng để mua nhà giá cao, đồng thời bà Tản lại không được hưởng quyền thừa kế tài sản nào khác thì bà bị thua thiệt so với các thừa kế khác. Vì vậy, việc ông cho bà Tản 500 triệu đồng để nộp thêm nữa cho đủ 1 tỷ là không thực hiện được.

- Có ý kiến đề nghị: “Nếu bà Tản không đồng ý với các anh thì bà Tản làm đơn xin từ chối nhận thừa kế”. Bà Tản không đồng ý với ý kiến này vì cho rằng: “Nhiều người khá giả còn không từ chối thừa kế thì việc gì bà Tản phải rút, trong khi bà Tản đang nghèo khó. Bà Tản có lý giải việc có nói với ông Thuật ghi trong di chúc giao nhà cho cháu Mai là do muốn cho cháu Mai đứng tên để tạo điều kiện thuận lợi cho việc gia đình riêng của bà Tản. Thực chất là ông Thuật ưu đãi bán rẻ nhà cho bà Tản, chứ không phải ông Thuật lại đi cho nhà cháu bên ngoại mà không cho các cháu bên nội. Lý do ông Thuật bán nhà cho bà Tản đã được ghi rõ trong thư gửi cho ông ngày 12/12/2016.

Sau đó, bốn anh em ký Biên bản họp gia đình với nội dung:

1- Nhất trí ủy quyền cho ông Vũ Hồng Nguyên được toàn quyền quản lý toàn bộ tài sản, tiền bạc do ông Vũ Huy Thuật để lại;

2- Đồng ý giao nhà số 207 ngách 88/105 Trần Quý Cáp cho bà Vũ Thị Tản sở hữu, bà Tản không phải nộp thêm tiền mua nhà, đồng thời, bà Tản không được phân chia các tài sản, tiền bạc nào khác nữa.

3- Ông Vũ Hồng Nguyên có trách nhiệm phân chia tài sản thừa kế theo Di chúc của ông Thuật ngày 08/3/2017, trong đó chỉ có bốn anh em là: Ông Biên, ông Khiển, ông Nguyên và ông được phân chia tài sản còn lại theo Di chúc (đã trừ đi các chi phí khác trong việc ma chay, cho, tặng....theo Di chúc).

4- Các việc cúng giỗ, ủng hộ làng xã, sửa nhà thờ... do ông Khiển và ông Nguyên toàn quyền dùng tài sản thừa kế chung để chi phí.

Tiếp sau đó, bốn anh em đã ký Văn bản Khai nhận di sản thừa kế được Phòng công chứng Minh Thành công chứng, chứng thực để làm thủ tục nhận thừa kế di sản của ông Thuật. Tuy vậy, Văn bản công chứng ngày 17/6/2017 lại ghi: “Trước khi chết ông Vũ Huy Thuật không để lại di chúc; không để lại bất kỳ một nghĩa vụ về tài sản nào mà những người thừa kế di sản của ông Vũ Huy Thuật phải thực hiện. Vì vậy, chỉ có bốn người thừa kế theo pháp luật là ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản và ông. Như vậy, Văn bản công chứng này đã phủ nhận Di chúc ngày 08/3/2017 của ông Thuật, phủ nhận Biên bản họp gia đình ngày 17/6/2017, không công nhận quyền lợi của gia đình ông Biên, chỉ

Thái và những việc chi tiền cho sửa nhà thờ, chùa... ở quê theo Di chúc yêu cầu.

Đại diện thừa kế đã mang Văn bản công chứng ngày 17/6/2017 để lĩnh tiền từ 18 tài khoản gửi ngân hàng của ông Thuật và chia tiền thừa kế của ông Thuật để lại theo đúng như Di chúc ngày 08/3/2017. Nhưng sau giỗ đầu ông Thuật, vẫn không làm thủ tục sang tên căn hộ 207 sang cho mẹ con bà Tản.

Ngày 03/6/2018, theo nguyện vọng của ông Khiển, gồm: Bốn em ruột của ông Thuật (ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản và ông) cùng các cháu trong họ đến dự họp tại nhà ông Vũ Hồng Quảng (*là anh em con chú con bác*) tại Hải Phòng để bàn bạc, xử lý. Ông Khiển, ông Nguyên đặt điều kiện yêu cầu mẹ con bà Tản nếu lỡ lời thì phải xin lỗi các anh, đồng thời, kèm theo điều kiện là chị Thu (con bà Tản) phải làm cam kết trả lại số tiền 330 triệu đồng do ông Thuật đã góp cùng chị Thu và 03 người khác đi mua đất tại Thanh Trì, Hà Nội, khi nào bán được đất thì giao tiền lại cho những người thừa kế.

Kết thúc cuộc họp chốt lại 02 vấn đề:

+ Chị Thu sẽ làm cam kết xác nhận ông Thuật góp vốn 330 triệu mua đất cùng cháu và mấy người khác. Khi nào bán đất, chị sẽ báo cáo lại với các đồng thừa kế để xử lý tiền bạc.

+ Làm thủ tục sang tên nhà của ông Thuật cho bà Tản.

Ngay sau cuộc họp, chị Thu đã làm cam kết có công chứng xác nhận về việc bao giờ bán đất sẽ giao phần tiền của ông Thuật đã góp (kể cả vốn và lãi, lỗ) cho những người thừa kế và đã phô tô giấy tờ góp vốn mua đất của ông Thuật cho ông Nguyên. Tuy vậy, các ông vẫn không thực hiện yêu cầu của cuộc họp gia đình, vẫn không hoàn thiện hồ sơ cho bà Tản đứng tên quyền sở hữu nhà.

- Đối với bản Di chúc ngày 08/3/2017:

Ngày 11/3/2017, ông Khiển có ghi liền phía dưới bản Di chúc và đem vào bệnh viện gặp ông Nguyên nói: Bản Di chúc này không hợp pháp vì ông Thuật đi cấp cứu nằm viện từ chiều 7/3 rồi mà Di chúc lại đề ngày 08/3 thì vô lý; Bản Di chúc này mới viết tay không có xác nhận của chính quyền thì không đảm bảo đúng pháp luật quy định nên không có giá trị pháp lý. Vậy bây giờ phải mời công chứng đến đây để làm theo đúng pháp luật quy định; Trong Di chúc ghi giao toàn bộ tài sản còn lại cho ông Nguyên (quản lý) vậy tài sản đó (tiền bạc) là bao nhiêu. Ba nội dung trên ông Nguyên phải nói lại với ông Thuật để khắc phục nếu không thì bản Di chúc này không có giá trị pháp lý.

Ông nhận thấy việc ông Khiển khẳng định như vậy là không đúng bởi lẽ:

- Trong khi nằm viện ông Thuật vẫn minh mẫn và giao tiếp với mọi người qua chữ viết (vì ông phải đặt ống thở nên không nói chuyện được). Do vậy, việc ghi ngày 08/3/2017 là hợp lý và chữ ghi ngày- tháng đúng là chữ viết của ông Thuật. Khi nằm viện, ông Thuật có yêu cầu mọi người về nhà tìm lại bản Di chúc ông đã viết sẵn và mang đến cho ông. Vì vậy, việc đề ngày 08/3/2017 trong Di chúc là hợp lý.

- Theo khoản 1, khoản 4, Điều 630, Luật Dân sự 2015 quy định: Di chúc không có công chứng hoặc không có xác nhận của chính quyền địa phương, di chúc bằng miệng vẫn được công nhận trong các trường hợp:

+ Người lập di chúc minh mẫn, sáng suốt trong khi lập di chúc; không bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép;

+ Nội dung của di chúc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức di chúc không trái quy định của luật.

- Tài sản là tiền bạc trong di chúc không thể chính xác tuyệt đối bởi lẽ: Sau khi viết di chúc, tài sản tiền bạc có thể tăng hoặc giảm do có thêm thu nhập hoặc đã bị sử dụng cho nhu cầu tiêu dùng. (Ví dụ: Sau khi viết di chúc, số tiền trong tài khoản gửi ngân hàng của người viết di chúc bị giảm đi do phải rút tiền để chi tiêu cho việc mua sắm hoặc chữa bệnh đột xuất, như vậy không thể liên tục viết đi viết lại di chúc chính xác theo sự thay đổi của tài sản tiền bạc được). Ông Thuật không đồng ý với ý kiến đề nghị phải kê khai chi tiết có bao nhiêu tiền tiết kiệm, tiền cho vay và phải đòi về giao hết cho ông Nguyên gửi tiết kiệm, quản lý. Mặt khác, trong Văn bản công chứng khai nhận di sản thừa kế ngày 17/6/2017 đã được 04 anh em ký cũng chỉ nêu ông Thuật có 18 tài khoản gửi ngân hàng, không nêu rõ cụ thể số tiền chính xác trong các tài khoản là bao nhiêu, nhưng vẫn được coi là hợp lệ.

- Tại cuộc họp ở Hải Phòng ngày 03/6/2018, ông Khiển có nêu: “Tôi viết sát sau Di chúc để không ai có thể ký hoặc ghi thêm gì vào dưới”, như vậy là vô hiệu hóa Di chúc, không cho bác Thuật ký tên và hoàn thiện vào di chúc.

Việc tuyên bố Di chúc này hợp pháp hay không hợp pháp thuộc thẩm quyền của Tòa án, không thuộc thẩm quyền của Văn phòng công chứng hoặc cá nhân nào khác. Nếu nói Di chúc ngày 8/3/2017 là không hợp pháp đòi chia theo pháp luật thì chỉ có bốn người là các ông: Ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản và ông được hưởng quyền thừa kế thì ai sẽ bảo vệ quyền lợi cho vợ con của ông Biên, chị Thái và cháu Mai? (trước đây ông Thuật đã 08 lần viết Di chúc nhưng các ông vẫn không đồng ý và yêu cầu phải viết theo ý của mình).

Thực tế, sử dụng Văn bản công chứng ngày 17/6/2017 để rút 18 tài khoản tiền của ông Thuật gửi ngân hàng, còn Biên bản thỏa thuận gia đình ngày 17/6/2017 để thực hiện phân chia tài sản thừa kế theo Di chúc. Nguyên nhân có sự khác biệt vì lúc đó mọi người nghĩ rằng cần phải khẩn trương rút tiền ngân hàng để chi phí cho tang lễ và trả tiền cho các cháu và những người có quyền lợi liên quan. Việc công khai, minh bạch trong việc chi tiêu, chia tiền thừa kế của ông Thuật, bốn anh em đã giao cho ông Nguyên quản lý, xử lý. Ngày 19/5/2018, ông Nguyên có yêu cầu con gái là chị Diệu Tú gửi thông báo cho ông với nội dung: Tổng số tiền thu là 1.687.000.000đ, trong đó: Góc + lãi từ 18 sổ tiết kiệm là 1.467.000.000 đồng; ông Thuật gửi ông Nguyễn giữ 100 triệu đồng; anh Tú trả nợ tiền vay của ông Thuật 120.000.000 triệu đồng.

+ Tổng chi là 1.585.000.000đ, trong đó: Chi Đình - chùa 31 triệu đồng; 4 nhà thờ họ 20 triệu đồng; giỗ đầu bác Thuật 34 triệu đồng; giỗ bà và giỗ vợ ông Thuật 10 triệu đồng; cho chị Thái (người giúp việc của ông Thuật) 150 triệu đồng; cho ông Khiển 40 triệu đồng; chi cho anh Thiệp (con ông

Biên)100 triệu đồng; chia thừa kế cho 4 phần: 1 tỷ 200 triệu đồng (mỗi phần 300 triệu đồng).

+ Còn dư 102 triệu đồng (Sau đó vài hôm, ông Nguyễn có gọi điện báo cho ông là nhầm lẫn).

Việc ông Thuật bán rẻ nhà cho bà Tản và việc ông Thuật góp tiền với cháu Thư (con bà Tản) để mua đất tại Thanh Trì là hai việc khác nhau. Không thể áp đặt buộc bà Tản phải chờ đến khi nào giải quyết xong việc mua đất thì mới làm thủ tục sang tên nhà cho bà Tản.

Việc mua căn hộ nêu trên của mẹ con bà Tản là ngay tình, theo đúng ý chí của ông Thuật được khẳng định trong thư viết ngày 12/12/2016, chị Mai con bà Tản đã trả đủ tiền, đã được ông Thuật đồng ý giao nhà theo Di chúc. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Minh Thành, ông Nguyễn Xuân Vinh (Trưởng Văn phòng trình bày):

Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng: 0704.2017/VBKNTK ngày 17/6/2017 do công chứng viên của Văn phòng công chứng Minh Thành chứng nhận được thực hiện đúng thủ tục, trình tự và các quy định của pháp luật.

Căn cứ và diễn biến việc công chứng văn bản trên:

- Ngày 03/5/2017, Văn phòng công chứng Minh Thành nhận được đề nghị yêu cầu công chứng văn bản khai nhận di sản thừa kế của ông Vũ Huy Thuật để lại. Trong số di sản để lại có 01 căn hộ chung cư tại địa chỉ: Căn hộ 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp (24 nhà C- TT.40 Linh Quang cũ), phường Văn Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109075057, hồ sơ gốc số 875.2003.QĐUB/2448.2003 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2003).

- Theo hồ sơ do những người thừa kế của ông Vũ Huy Thuật cung cấp thì:

+ Trước khi chết, ông Vũ Huy Thuật không để lại di chúc, không để lại một nghĩa vụ nào về tài sản nào mà những người thừa kế di sản của ông Thuật phải thực hiện.

+ Tại thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế tại hàng thừa kế thứ nhất của ông Thuật không còn ai (bố, mẹ đẻ, vợ của ông Thuật đều đã chết trước ông Thuật, ông Thuật không có bố mẹ nuôi và cũng không có con đẻ, con nuôi).

Do vậy di sản của ông Thuật được để lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ hai của ông Thuật. Hàng thừa kế thứ hai của ông Thuật thì ông bà nội, ngoại của ông Thuật đều đã chết trước ông Thuật. Ông Thuật có 05 người em ruột, trong đó có ông Vũ An Biên đã chết năm 2006 (chết trước ông Thuật). Như vậy tại thời điểm mở thừa kế thì những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ hai của ông Thuật gồm 04 người em ruột: Ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, bà Vũ Thị Tản, ông Vũ Huy Tác.

- Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, công chứng viên nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng là phù hợp với quy định của pháp luật nên đã thụ lý hồ sơ

và tiến hành niêm yết thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế của ông Thuật tại UBND phường Văn Chương, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo quy định. Trong thời gian niêm yết, Văn phòng công chứng Minh Thành không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo nào liên quan đến di sản thừa kế.

- Theo đề nghị của những người thừa kế của ông Thuật, công chứng viên đã soạn dự thảo Văn bản khai nhận di sản thừa kế của ông Thuật để lại. Trước khi thực hiện công chứng Văn bản khai nhận di sản thừa kế, công chứng viên đã thực hiện việc tra cứu hệ thống dữ liệu công chứng (UCHI) và không thấy có bất kể thông tin giao dịch hay ngăn chặn nào đối với di sản thừa kế nói trên.

- Ngày 17/6/2017, công chứng viên Nguyễn Xuân Vinh đã đến địa chỉ: 102+202,F13+14, TT IF Thành Công, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội để thực hiện việc công chứng Văn bản khai nhận di sản thừa kế nêu trên (Do những người thừa kế yêu cầu công chứng ngoài trụ sở vì lý do ông Vũ Đức Khiển tuổi cao). Tại thời điểm thực hiện việc công chứng, công chứng viên nhận thấy tất cả những người thừa kế của ông Thuật đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã đưa cho những người thừa kế của ông Thuật đọc bản dự thảo Văn bản khai nhận di sản thừa kế. Sau khi đã tự đọc và nghe công chứng viên đọc lại, giải thích toàn bộ nội dung của bản dự thảo, những người thừa kế của ông Thuật đều công nhận hiểu rõ và đồng ý với toàn bộ nội dung của Văn bản khai nhận di sản thừa kế nêu trên.

- Những người thừa kế của ông Thuật đã tự nguyện ký vào từng trang của Văn bản trước sự chứng kiến của công chứng viên và tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế lưu tại Văn phòng công chứng, những người thừa kế đã tự tay ghi “Chúng tôi đã đọc và đồng ý”.

- Phần cuối cùng công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu lại toàn bộ các giấy tờ bản chính trong hồ sơ, ghi lời chứng và ký vào từng trang của Văn bản, sau đó về văn phòng đóng dấu và trả Văn bản khai nhận di sản thừa kế cho những người thừa kế, 01 bản được lưu tại Văn phòng công chứng theo quy định.

Như vậy Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng: 0704.2017/VBKNTK ngày 17/6/2017 đã diễn ra đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Văn phòng xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Hiếu trình bày:** Tháng 12/2016, anh được mẹ vợ (bà Tản) và vợ anh (chị Mai) trao đổi về việc ông Vũ Huy Thuật (bác ruột của chị Mai) lúc đầu có ý định bán nhà cho bà Tản, nhưng do bà Tản không có tiền mua nên ông Thuật quyết định bán nhà cho vợ chồng anh là căn hộ tập thể mà ông Thuật đang ở tại phòng 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội với số tiền là 500 triệu đồng, kèm theo các điều kiện:

- Tổng số tiền mua nhà là 500 triệu đồng chẵn thì phải trả ngay cho ông. Nhưng sau khi bán nhà/chuyển nhượng nhà xong thì ông vẫn tiếp tục ở

đó; khi nào ông chết vợ chồng tôi mới được đến ở. Sau này, vợ chồng anh ở cùng bà Tản và thờ cúng vợ chồng ông.

- Tổng số tiền mua bán căn hộ là 500 triệu đồng trên sẽ không được tính lãi. Về nguồn gốc tiền mua căn hộ trên là tài sản chung của 2 vợ chồng anh. Do mua căn hộ trên của bác ruột vợ, nên anh quyết định để cho vợ (chị Mai) đứng tên giao dịch, chuyển nhượng và anh không có ý kiến gì, ông Thuật cũng đồng ý như vậy.

Thực hiện theo đúng thỏa thuận, cam kết tự nguyện giữa bên mua và bên bán, ngày 28/12/2016, chị Mai đã thanh toán toàn bộ tổng số tiền mua nhà là 500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của ông Thuật tại ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội, số tài khoản: 9914099.

Ngày 13/01/2017, ông Thuật đến ngân hàng rút toàn bộ số tiền bán nhà trên. Khi chị Mai và ông Thuật đang làm thủ tục chuyển nhượng nhà, thì ông Thuật chết (chết là trường hợp bất khả kháng), do vậy chưa hoàn tất được thủ tục công chứng.

Ông Thuật chết có để lại văn bản viết tay thể hiện ý chí chuyển nhượng căn hộ cho chị Mai. Thực hiện theo đúng thỏa thuận giữa bên mua và bên bán; cũng như sự di nguyện, gửi gắm của ông Thuật thì vợ chồng anh cùng bà Tản đến sinh sống tại căn hộ trên và thực hiện việc thờ cúng vợ chồng ông Thuật theo đúng như di nguyện.

Việc chuyển nhượng căn hộ trên là tự nguyện giữa 2 bên (bên bán và bên mua). Người bán là ông Thuật đã đồng ý chuyển nhượng và nhận đủ tiền, người mua là chị Mai đã đến ở và sinh sống tại căn hộ. Khi hai bên đang làm thủ tục công chứng (về hình thức) thì người bán chết – là trường hợp bất khả kháng. Ông Thuật có để lại văn bản viết tay là ý chí, nguyện vọng chuyển nhượng căn hộ trên cho chị Mai. Tháng 4/2017 gia đình anh và bà Tản đến ở và làm thủ tục tạm trú với chính quyền địa phương.

Mặc dù giao dịch chuyển nhượng căn hộ trên chưa lập thành văn bản công chứng, chứng thực do đang làm thủ tục thì ông Thuật chết – thuộc trường hợp bất khả kháng. Xác định có thỏa thuận bằng miệng, số tiền mua bán nhà đã thanh toán, ông Thuật đã nhận đủ tiền; đã giao nhà cho vợ chồng ở và sinh sống ổn định. Quá trình ở và sinh sống, vợ chồng có sửa chữa căn hộ như: lắn sơn, sửa chữa đường cấp thoát nước, bếp.... nhưng anh không yêu cầu gì về phần sửa chữa này.

Nay anh Hiếu đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thanh Mai, về việc xác định giao dịch chuyển nhượng căn hộ 207 A1, ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội giữa chị và ông Vũ Huy Thuật có hiệu lực pháp luật và yêu cầu hủy văn bản công chứng khai nhận di sản thừa kế công chứng số 0704/2017/VBKNTK ngày

17/06/2017 và Giấy ủy quyền ngày 17/06/2017 của Văn phòng công chứng Minh Thành, thành phố Hà Nội.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng căn hộ phòng 207 A1, ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội bị vô hiệu.

Buộc các thừa kế của ông Vũ Huy Thuật, gồm: Ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, bà Nguyễn Thị Tản, ông Vũ Huy Tác phải thanh toán trả chị Nguyễn Thanh Mai tổng số tiền 980.000.000 đồng (trong đó 500.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng và 480.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do giao dịch bị vô hiệu).

Giao dịch chuyển nhượng tài sản vô hiệu nên không xem xét Văn bản công chứng khai nhận di sản thừa kế số 0704/2017/VBKNTK ngày 17/06/2017 và Giấy ủy quyền ngày 17/06/2017 của Văn phòng công chứng Minh Thành, thành phố Hà Nội.

Không xem xét giải quyết yêu cầu của ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên về việc: Yêu cầu chị Nguyễn Thanh Mai phải trả tiền thuê căn hộ 207 A1, ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội từ tháng 4/2017 đến nay. Giành quyền khởi kiện cho ông Khiển, ông Nguyên giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, chị Nguyễn Thanh Mai là nguyên đơn, ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, ông Vũ Huy Tác và bà Vũ Thị Tản là bị đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn chị Mai giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

Bị đơn ông Khiển đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyên giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Tản giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Mai.

Bị đơn ông Tác có đơn xin xét xử vắng mặt, HĐXX công bố lời khai, đơn kháng cáo của ông Tác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Văn Hiếu đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Mai.

Văn phòng công chứng Minh Thành vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố ý kiến của Văn phòng công chứng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Mai; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Tản, bà Tác; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Khiển, ông Nguyễn không đồng ý việc bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng căn hộ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thanh Mai, bị đơn ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, ông Vũ Huy Tác và bà Vũ Thị Tản nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng:

Về xác định tư cách người tham gia tố tụng:

+ Về quan hệ huyết thống của ông Vũ Huy Thuật: Bố mẹ ông Vũ Huy Thuật là cụ Vũ Huy Truật (chết năm 1985), cụ Nguyễn Thị Lữ (chết năm 1962). Cụ Truật và cụ Lữ có 06 người con: Ông Vũ Huy Thuật, ông Vũ An Biên (chết năm 2006), ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, bà Vũ Thị Tản, ông Vũ Huy Tác.

Ông Vũ Huy Thuật (chết ngày 22/3/2017), ông Thuật có vợ là bà Nguyễn Thị Toan (chết năm 1996), ông Thuật và bà Toan không có con chung, con riêng, con nuôi. Như vậy, tại thời điểm mở thừa kế hàng thừa kế thứ nhất của ông Thuật không còn ai.

Hàng thừa kế thứ hai của ông Thuật là ông bà nội, ngoại của ông Thuật đều đã chết trước ông Thuật. Ông Thuật có 05 người em ruột, trong đó có ông Vũ An Biên đã chết năm 2006 (chết trước ông Thuật). Như vậy, tại thời điểm mở thừa kế thì những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ hai của ông Thuật gồm 04 người em ruột: Ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, bà Vũ Thị Tản, ông Vũ Huy Tác.

Nguyên đơn chị Mai khởi kiện yêu cầu bị đơn là những người thuộc hàng thừa kế thứ 2 của ông Thuật là ông Khiển, ông Nguyễn, bà Tản, ông Tác tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự chuyển nhượng tài sản (căn hộ), buộc các thừa kế của ông Thuật phải sang tên căn hộ của ông Thuật cho chị. Bản án sơ thẩm, xác định bị đơn là những người thuộc hàng thừa kế thứ 2 là ông Khiển, ông Nguyễn, bà Tản, ông Tác, là đúng với quy định tại Khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm còn xác định các thừa kế của ông Thuật là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không phù hợp với quy định. Nếu phải thực hiện nghĩa vụ do ông Thuật để lại thì các thừa kế của ông Thuật phải thực hiện và nguyên đơn chị Mai khởi kiện đối với bị đơn là những người thuộc hàng thừa kế thứ 2 của ông Thuật là ông Khiển, ông Nguyễn, bà Tản, ông Tác là phù hợp với quy định và đúng đối tượng khởi kiện. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về việc xác định tư cách đương sự của ông

Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, bà Vũ Thị Tản, ông Vũ Huy Tác như phân tích trên.

Chị Mai yêu cầu hủy Văn bản công chứng khai nhận di sản thừa kế và Giấy ủy quyền do Văn phòng công chứng Minh Thành thực hiện. Bản án sơ thẩm xác định Văn phòng công chứng Minh Thành là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Khiển và ông Nguyên cho rằng hai ông không phải là bị đơn và chị Mai không có quyền khởi kiện.

Về nội dung:

+Về nguồn gốc: Căn hộ 207 A1, ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội(sau đây gọi tắt là căn hộ 207) có diện tích 45,6m². Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109075075 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/01/2003, chủ sở hữu, sử dụng ông Vũ Huy Thuật. Ông Thuật sinh sống tại căn hộ này cho đến khi ông Thuật chết, ngoài căn hộ này ông Thuật không còn sở hữu căn hộ nào khác.

Chị Nguyễn Thanh Mai khai: Cuối năm 2016, giữa ông Thuật và chị Mai có giao dịch về việc chuyển nhượng căn hộ ông đang ở cho chị Mai với giá 500.000.000 đồng, nhưng với điều kiện: Khi nào ông chết mới được dọn về ở, tiền phải trả ngay, không được tính lãi số tiền đó và sau này mẹ chị (bà Tản) ở cùng với vợ chồng chị tại căn hộ này. Việc thỏa thuận trên có mặt bà Tản và sự chứng kiến của anh Vũ Huy Thơ (con ông Biên). Tuy nhiên, anh Thơ chỉ có lời khai là biết sự việc chứ không có văn bản chứng cứ nào xuất trình cho Tòa. Chị Mai không xuất trình được Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ 207 giữa ông Thuật và chị Mai.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyên, ông Khiển cho rằng giữa chị Mai và ông Thuật không có việc mua bán, không có hợp đồng chuyển nhượng, chị Mai chuyển tiền vào tài khoản cho ông Thuật là sự làm tường về việc chuyển nhượng, bản di chúc của ông Thuật có phần nội dung:...Giao nhà cho Vũ Thanh Mai (con cô Tản) là bản thảo...

Bà Vũ Thị Tản, ông Vũ Huy Tác khẳng định ông Thuật đã chuyển nhượng căn hộ cho chị Mai. Bà Tản, vợ chồng chị Mai cùng các con đã về căn hộ đó ở từ tháng 4/2017 cho đến nay.

Nhận thấy:

Ngày 12/12/2016, ông Vũ Huy Thuật gửi cho ông Vũ Huy Tác bức thư, nội dung ông Thuật viết: *“Tớ quyết định bán “lúa non” căn hộ đang ở, theo giá hiện tại khoảng 2-3 tỷ, nhưng chỉ yêu cầu cô Tản trả 500 triệu đồng; Sau khi tớ chết mới được dọn đến ở, tiền thì phải trả ngay trong năm 2017... Theo nội dung thư thì căn hộ được bán cho bà Tản giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.*

Ngày 28/12/2016 chị Mai đã chuyển số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản của ông Vũ Huy Thuật tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng –

Chi nhánh Hà Nội, số tài khoản: 9914099. Nội dung phiếu chuyển tiền ghi: Nguyễn Thanh Mai trả tiền nhà. Toàn bộ số tiền này ngày 13/01/2017 ông Thuật đã rút ra và gửi tiết kiệm.

Tại Bản di chúc do ông Thuật viết tay đề ngày 08/3/2017 có nội dung: *...Giao căn hộ phòng 207 cho cháu Vũ Thanh Mai (con cô Tản).*

Như vậy giữa ông Thuật và chị Mai có xác lập một giao dịch dân sự, theo đó ông Thuật đồng ý chuyển nhượng cho chị Mai căn hộ 207 với những điều kiện như chị Mai trình bày ở trên.

Tuy nhiên trong quá trình chuyển nhượng hai bên chưa thực hiện các thủ tục theo quy định đối với việc chuyển nhượng căn hộ. Theo điều 450, 689 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định: *Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*; *“Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”*; Điều 121 Luật nhà ở năm 2014 quy định: *“Hợp đồng về nhà ở phải được lập thành văn bản...”*.

Theo nguyên đơn việc các bên chưa làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do ông Thuật chưa tìm được chứng tử của bà Nguyễn Thị Toan vợ ông Thuật và theo thỏa thuận ông Thuật chết mới được dọn về ở, tiền phải trả ngay. Chị Mai đã thực hiện ngay việc thanh toán tiền mua căn hộ cho ông Thuật. Bản thân ông Thuật cũng đã sử dụng số tiền chị Mai thanh toán tiền mua căn hộ và tại bản di chúc do ông Thuật viết có nội dung giao căn hộ 207 cho chị Mai; trong di chúc cũng không có nội dung yêu cầu chị Mai phải thanh toán tiếp tiền mua căn hộ như ông Khiển, ông Nguyễn nêu.

Ông Khiển, ông Nguyễn thừa nhận khi chia di sản của ông Thuật để lại, các ông đã căn cứ vào các phần hợp lý trong di chúc của ông Thuật. Theo di nguyện của ông Thuật các ông đã giao nhà, các giấy tờ kèm theo cho bà Tản và bà Tản không được hưởng tài sản nào khác (*...cô Tản có phần rồi*). Trong tổng số tiền các ông đã chia thì trong đó có số tiền mua nhà do chị Mai thanh toán (500 triệu đồng). Việc ông Khiển, ông Nguyễn giao căn hộ và các giấy tờ cho bà Tản thể hiện ý thức chủ quan của ông Khiển, ông Nguyễn về việc căn hộ của ông Thuật đã được chuyển nhượng. Theo ông Khiển, ông Nguyễn thì căn hộ được bán cho bà Tản, không phải bán cho chị Mai. Tuy nhiên người thanh toán tiền mua căn hộ thực tế là chị Mai và trong bản di chúc ngày 08/3/2017 ông Thuật ghi rõ *Giao căn hộ phòng 207 cho cháu Vũ Thanh Mai (con cô Tản)*. Bà Tản cũng xác định ông Thuật bán căn hộ cho chị Mai.

Từ phân tích trên đủ cơ sở xác định có việc ông Thuật chuyển nhượng cho chị Mai căn hộ 207 trên thực tế, việc các bên chưa hoàn thiện được các thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là do sự kiện bất khả kháng, ông Thuật chết.

Nguyên đơn chị Mai khởi kiện yêu cầu bị đơn là những người thuộc hàng thừa kế thứ 2 là ông Khiển, ông Nguyên, bà Tản, ông Tác tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự chuyển nhượng tài sản (căn hộ), buộc các thừa kế của ông Thuật phải sang tên căn hộ của ông Thuật cho chị, như vậy chị Mai có yêu cầu các thừa kế của ông Thuật thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại theo quy định tại Điều 637 BLDS 2005, Điều 615 BLDS 2015. Yêu cầu khởi kiện của chị Mai là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Do yêu cầu khởi kiện của chị Mai được chấp nhận, căn hộ và GCN căn hộ đã được bàn giao cho chị Mai nên xác định chị Mai có toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ số 207 A1, ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội có diện tích 45,6m².

Nguyên đơn chị Mai có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ trên theo quy định.

Bản án sơ thẩm xác định có giao dịch chuyển nhượng căn hộ phòng 207 A1, ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội giữa chị Nguyễn Thanh Mai và ông Vũ Huy Thuật; việc mua bán căn hộ giữa chị và ông Thuật không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng là vi phạm về hình thức và tuyên bố giao dịch chuyển nhượng căn hộ giữa ông Vũ Huy Thuật và chị Nguyễn Thanh Mai bị vô hiệu do vi phạm về hình thức là chưa xem xét, đánh giá đầy đủ các tình tiết của vụ án, do đó cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Mai.

* Đối với yêu cầu hủy văn bản khai nhận di sản thừa kế công chứng số 0704/2017/VBKNTK ngày 17/06/2017 và Giấy ủy quyền ngày 17/06/2017 của Văn phòng công chứng Minh Thành, Thành phố Hà Nội.

Theo quy định tại Điều 637 BLDS 2005 những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Do ông Thuật chưa hoàn thiện được thủ tục chuyển nhượng căn hộ 207 cho chị Mai nên các thừa kế của ông Thuật có trách nhiệm thực hiện việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng căn hộ cho chị Mai.

Như phân tích trên, các thừa kế của ông Thuật phải có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục căn hộ 207 cho chị Mai nhưng trong nội dung của văn bản khai nhận di sản thừa kế các thừa kế lại xác định ***ông Vũ Huy Thuật không để lại bất kỳ một nghĩa vụ về tài sản nào mà những người thừa kế của ông Thuật phải thực hiện***; Điểm 9 của văn bản ghi nhận: ***Như vậy, sau khi khai nhận thừa kế thì toàn bộ quyền sở hữu căn hộ nêu tại điểm 1 trên đây sẽ được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đứng tên: Ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, bà Vũ Thị Tản và ông Vũ Huy Tác.***

Giấy ủy quyền có nội dung: Ủy quyền cho ông Nguyên được đại diện cho các thừa kế của ông Thuật làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, lập, ký các giấy tờ cần thiết, ...***để đăng ký sang tên quyền sở hữu căn***

hộ 207 cho Ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, bà Vũ Thị Tản và ông Vũ Huy Tác.

Như vậy, nội dung của văn bản khai nhận di sản thừa kế không phù hợp với quy định và làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của chị Mai.

Mặt khác tại Biên bản họp ngày 17/6/2017 ông Khiển, ông Nguyên, ông Tản, bà Tác thống nhất giao căn hộ 207 cho bà Tản. Bà Tản và ông Tác khai việc ký văn bản khai nhận di sản là do có sự hiểu lầm vì nghĩ sau khi ký văn bản này, ông Nguyên, ông Khiển sẽ làm thủ tục căn hộ cho mẹ con bà Tản. Trên thực tế ông Nguyên chỉ rút 18 tài khoản của ông Thuật tại ngân hàng để chia theo di chúc của ông Thuật và bà Tản không được nhận tiền như thỏa thuận tại Biên bản họp ngày 17/06/2017 và cũng không hoàn thiện được thủ tục mua bán căn hộ 207. Cho rằng ông Thuật chuyển nhượng căn hộ cho bà Tản như lời khai của ông Nguyên, ông Khiển thì ông Thuật vẫn còn có nghĩa vụ để lại là hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Tản, nếu không hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng thì vẫn còn số tiền 500.000.000 của chị Mai giao ông Thuật chưa được giải quyết. Các thừa kế của ông Thuật đã ký kết Văn bản khai nhận di sản thừa kế có nội dung không phù hợp với thực tế.

Do nội dung văn bản khai nhận di sản thừa kế và giấy ủy quyền không ghi nhận đúng nội dung sự việc, không phù hợp với quy định tại Điều 117, 122, 123 BLDS 2015 nên xác định hai văn bản này vô hiệu. Các văn bản này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị Mai, nguyên đơn chị Mai yêu cầu hủy Văn bản khai nhận di sản thừa kế công chứng số 0704/2017/VBKNTK ngày 17/06/2017 và Giấy ủy quyền ngày 17/6/2017 của Văn phòng công chứng Minh Thành, Thành phố Hà Nội là có căn cứ, nên chấp nhận.

Văn phòng công chứng Minh Thành không thể biết có việc giao dịch chuyển nhượng căn hộ giữa ông Thuật và chị Mai nên Văn phòng công chứng Minh Thành không có lỗi trong việc văn bản khai nhận di sản thừa kế bị tuyên hủy.

Căn hộ 207 hiện do chị Mai đang quản lý sử dụng nên chưa có thiệt hại xảy ra.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Mai; bị đơn bà Tản, ông Tác.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Khiển, ông Nguyên.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận chị Mai, bà Tản, ông Tác được nhận lại 300.000đ dự phí kháng cáo đã nộp.

Bị đơn ông Khiển, ông Nguyên là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Ông Khiển, ông Nguyên được nhận lại 300.000đ dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nguyên đơn chị Mai không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Bị đơn ông Khiển, ông Nguyên, ông Tác, bà Tản là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 637 BLDS 2005
- Điều 117, 122, 123, 615, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015
- Điểm d Khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thanh Mai đối với bị đơn ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên, ông Vũ Văn Tác, bà Vũ Thị Tản về việc:

- Tuyên hủy Văn bản khai nhận di sản thừa kế công chứng số 0704/2017/VBKNTK ngày 17/6/2017 và Giấy ủy quyền ngày 17/6/2017 của Văn phòng công chứng Minh Thành, Thành phố Hà Nội.

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn hộ số 207-A1 ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội cho chị.

2. Xác định chị Nguyễn Thanh Mai có toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ số 207 A1, ngách 88/105 phố Trần Quý Cáp, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội có diện tích 45,6m².

Nguyên đơn chị Nguyễn Thanh Mai có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ trên theo quy định.

3. Tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế công chứng số 0704/2017/VBKNTK ngày 17/6/2017 và Giấy ủy quyền số công chứng 07/05/2017/GUQ ngày 17/6/2017 của Văn phòng công chứng Minh Thành, Thành phố Hà Nội vô hiệu.

- Hủy Văn bản khai nhận di sản thừa kế công chứng số 0704/2017/VBKNTK ngày 17/6/2017 và Giấy ủy quyền số công chứng 07/05/2017/GUQ ngày 17/6/2017 của Văn phòng công chứng Minh Thành, Thành phố Hà Nội.

4. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thanh Mai, bị đơn ông Vũ Văn Tác, bà Vũ Thị Tản không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0014609 ngày 28/7/2020; 0014649 ngày 07/8/2020; 0014608 ngày 27/7/2020 tại Chi cục thi hành án quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn ông Vũ Đức Khiển, ông Vũ Hồng Nguyên là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Ông Khiển, ông Nguyên được nhận lại 300.000đ dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0014637 ngày 04/8/2020; 0014638 ngày 04/8/2020 tại Chi cục thi hành án quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thanh Mai không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000đ đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008126 ngày 25/12/2018 tại Chi cục thi hành án quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn ông Khiển, ông Nguyên, ông Tác, bà Tản là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp Bản án 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 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh