

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐẮK LẮK Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **360/2024/DS-PT**

Ngày 24 - 12 - 2024

“Yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huồn và ông Văn Công Dân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Mai – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do có kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 300/2024/QĐ-PT ngày 19/11/2024 và Thông báo về việc chuyển lịch phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 14/2024/TB-TA ngày 29/11/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn F, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1989; địa chỉ: Số D L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1981 và bà Phan Thị Hoàng H1, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Thôn F, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà H1 đại diện theo ủy quyền của ông T, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1937; địa chỉ: Thôn F, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Trần Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ:

Thôn F, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn F, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn F, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân xã H, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: Km 10 Quốc lộ 14, xã Hòa Khánh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn T2; chức vụ: Cán bộ tư pháp, vắng mặt.

5. Văn phòng C1

Địa chỉ: Số B L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Kim H4

Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

6. Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Đ1 – Phòng giao dịch Nam Ban Mê

Địa chỉ: Số C V, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Trần Văn T và bà Phan Thị Hoàng H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C trình bày:

Bố mẹ chị Trần Thị H là ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2, ông bà có 05 người con là Trần Văn T1 Trần Thị H, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N. Trong quá trình chung sống ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2 có nhận chuyển nhượng 01 lô đất vào năm 1990, nay là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, diện tích 1568m², theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG 687570 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/9/2011 cho hộ bà Nguyễn Thị H2. Gia đình chị H làm nhà sinh sống và quản lý trên diện tích đất này từ khi nhận chuyển nhượng năm 1990. Năm 1993 bố chị H là ông Trần Văn L chết không để lại di chúc, diện tích đất này anh em bà cùng mẹ vẫn ở và sử dụng, gia đình chưa hề có văn bản họp gia đình hay thống nhất thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với phần di sản của bố để lại. Khi chị H cùng mẹ là bà Nguyễn Thị H2 đến UBND xã H để xin tách thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, diện tích 1568m² thì phát hiện giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG 687570 đã đổi thành giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CQ 562993 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày

11/06/2019 và thửa đất mới đã thay đổi là thửa số 63, tờ bản đồ số 75, diện tích 1514,6 m² được tặng cho ông Trần Văn T và bà Phan Thị Hoàng H1. Sau khi phát hiện sự việc bà H đã thu thập được các văn bản mà bà Nguyễn Thị Hồng L1 cố tình kê khai gian dối, sai sự thật để thừa hưởng tất cả tài sản chung và di sản trong diện tích đất này.

Cụ thể, chị Trần Thị H là con của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2 và chị H được sở hữu phần tài sản chung của hộ gia đình và phần di sản của bố mất để lại trong nhưng quá trình khai nhận di sản và thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế tại UBND xã H, TP ., những người khai nhận di sản thừa kế đã kê khai gian dối nhằm tự ý định đoạt tài sản chung và di sản thừa kế của phần của chị H trong thửa đất số: 177 (thửa mới 63), tờ bản đồ số: 14 (tờ bản đồ mới số 75), diện tích 1568m² (diện tích mới 1514m²) là vi phạm quy định pháp luật.

Từ việc xác nhận mối quan hệ cha, mẹ, con cùng ngày 18/02/2019 với nội dung bà Nguyễn Thị H2 và bố là ông Trần Văn L chỉ có 04 người con gồm: Trần Văn T1, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N. UBND xã H, TP . đã lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế với nội dung các ông bà: Trần Văn T1, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N đồng ý ý tặng cho quyền sử dụng đất của mình và các phần quyền sử dụng đất mà mỗi người được hưởng trong khối di sản thừa kế trong GCNQSDĐ số BG 687570 cho bà Nguyễn Thị H2, việc công nhận văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế ngày 18/02/2019 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của chị Trần Thị H là người đồng sở hữu tài sản hộ gia đình và là người thừa kế của ông Trần Văn L. Lợi dụng các văn bản này ngày 13/03/2019 bà Nguyễn Thị H2 đã đăng ký chỉnh lý biến động GCNQSDĐ số BG 687570 tại cơ quan có thẩm quyền sang tên bà. Đến ngày 08/05/2019 thì bà Nguyễn Thị Hồng L1 hợp đồng tặng cho tất cả tài sản trên cho ông Trần Văn T và bà Phan Thị Hoàng H1 là trái với quy định pháp luật.

Mặt khác đối với mẹ chị H là bà Nguyễn Thị H2 là người không biết chữ thực hiện các thủ tục xác nhận mối quan hệ và văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế được lập tại UBND xã H bắt buộc phải có người làm chứng và phiên dịch theo quy định pháp luật nhưng UBND xã H lại bỏ qua người làm chứng và phiên dịch nhằm hợp thức hóa các văn bản trên là vi phạm quy định pháp luật.

Vì vậy, nay chị Trần Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố: Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị H2, Trần Văn T1, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N được xác lập tại UBND xã H ngày 18/02/2019 là vô hiệu.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Trần Văn T, bà Phan Thị Hoàng H1 số 04783 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/05/2019 được lập tại văn phòng C1. Ngoài, ra không có ý kiến nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Trần Văn T và chị Phạm Thị Hoàng H5 trình bày:

Anh T là chồng chị H5, bố mẹ anh T là ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2, bố mẹ anh T có 05 người con là Trần Văn T1, Trần Thị H, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N. Trong quá trình chung sống ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2 có nhận chuyển nhượng 01 lô đất vào năm 1990, nay là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, diện tích 1568m², theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG 687570 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/9/2011 cho hộ bà Nguyễn Thị H2. Năm 1993 bố ông L chết không để lại di chúc, chị H đi S sau đó đi lao động ở nước ngoài, 04 anh em cùng mẹ thống nhất ra Ủy ban nhân dân xã H khai nhận và chia di sản thừa kế để lại cho mẹ bà H2, sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cá nhân bà H2 thống nhất tặng cho vợ chồng ông T.

Do chị H đi S sau đó đi lao động ở nước ngoài nên khi làm các thủ tục trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ kê khai ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2 có 04 người con, không kê khai chị H. Nay chị H về đòi quyền lợi do không thống nhất được mà khởi kiện thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Nguyễn Thị H2 là anh Trần Văn N trình bày:

Anh Nghĩa là con ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2, trong thời gian chung sống bố mẹ có 05 người con gồm: Trần Văn T1, Trần Thị H, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N, khi còn sống bố mẹ tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, diện tích 1568m², nguồn gốc thửa đất nhận chuyển nhượng năm 1990. Được U cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG 687570 vào ngày 10 tháng 09 năm 2011, mang tên hộ bà Nguyễn Thị H2, gia đình bà H2 làm nhà sinh sống và quản lý trên diện tích đất này từ khi nhận chuyển nhượng năm 1990. Năm 1993 ông L chết không để lại di chúc. Đầu năm 2019 anh Trần Văn T gọi đến Ủy ban nhân dân xã H, TP . nói là để ký giấy tờ nhưng anh N không biết là giấy tờ gì.

Nay bà Trần Thị H khởi kiện vụ án thì anh N mới biết mình ký vào văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị H2, Trần Văn T1, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N và bỏ sót người thừa kế là chị Trần Thị H.

Nay chị Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế được xác lập tại UBND xã H là vô hiệu và Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 04783, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1, thì anh N yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, anh không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H3 trình bày:

Anh H3 là con ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2, bố mẹ có 05 người con là Trần Văn T1, Trần Thị H, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N, khi còn

sống bố mẹ tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, diện tích 1568m², nguồn gốc thửa đất nhận chuyển nhượng năm 1990.

Năm 1993 ông L chết không để lại di chúc. Đầu năm 2019 anh Trần Văn H3 có đến Ủy ban nhân dân xã H, TP. để ký thủ tục thừa kế, nhưng thời điểm ký thì không có chị H ký. Nay bà Trần Thị H khởi kiện thì anh H3 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T1 trình bày:

Anh T1 là con ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2, bố mẹ có 05 người con là Trần Văn T1, Trần Thị H, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N, hiện bố Trần Văn L đã chết. việc ký kết văn bản khai nhận di sản thừa kế tại Ủy ban nhân dân xã H, TP. thì thiếu Trần Thị H.

Nay bà Trần Thị H khởi kiện anh T1 mong muốn gia đình hòa giải, mẹ bà Nguyễn Thị Hồng H6 có nhà và ở trên diện tích đất chiều ngang khoảng 6m, thì vợ chồng anh T, chị H5 nếu cắt lại phần này chuyển cho bà H2 và các bên không tranh chấp nhau gì nữa. Ngoài ra, anh không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 là chị Ngô Thị Kim H4 trình bày:

Ngày 08/05/2019, Văn phòng C2 có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Trần Văn T, bà Phan Thị Hoàng H1, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63 (cũ 177), tờ bản đồ số 75 (cũ 14), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 541220, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/4/2019, đứng tên bà Nguyễn Thị H2. Bà Nguyễn Thị H2 do không biết đọc, không biết viết nên đã tự mời người làm chứng cho mình là bà Phạm Thị N1. Sau khi kiểm tra, Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B xác nhận các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bên tặng cho đã tự mời người làm chứng cho mình. Từ những căn cứ nêu trên Văn phòng C1 đã công chứng Lợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Trần Văn T, bà Phan Thị Hoàng H7, Văn bản công chứng số 04783, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD gày 08/5/2019 của Văn phòng C1, Việc thực hiện Công chứng hợp đồng nêu trên của Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và trình tự thủ tục công chứng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H là anh Ngô Văn T2 trình bày:

Vào năm 2019 UBND xã H, thành phố B có chứng thực văn bản thừa kế theo quy định của pháp luật, tại thời điểm công chứng gia đình bà H2 cam đoan

có 04 người con chung. nội dung trong đơn xác nhận mối quan hệ gia đình cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nay có người con là chị Trần Thị H từ nước ngoài về đòi hưởng thừa kế từ cha đẻ là Trần Văn L2. UBND xã H mong muốn các bên hòa giải với nhau, nếu không hòa giải được thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế số chứng thực 29, quyền số 01/2019/TP/CC-SCT/HĐGD được xác lập tại Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 18/02/2019 là vô hiệu.

Hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C1, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2019.

Các đương sự bà Nguyễn Thị H2, anh Trần Văn T1, bà Trần Thị H, ông Trần Văn H3, ông Trần Văn T và ông Trần Văn N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

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

*** Kháng cáo:** Ngày 09/7/2024, bị đơn ông Trần Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, lập luận đại diện viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nội dung vợ chồng ông T, bà H7 vay tiền Ngân hàng và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63, đồng thời tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới phát sinh liên quan đến hợp đồng đặt cọc với người thứ ba. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự - Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DSST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả

tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T được nộp trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được thụ lý xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên lần thứ hai, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về nội dung: Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H2 là vợ chồng, trong thời gian chung sống có 05 người con gồm: Trần Văn T1, Trần Thị H, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N. Năm 1990 ông L, bà H2 tạo lập được 01 lô đất, nay là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, diện tích 1568m², theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG 687570 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/9/2011 cho hộ bà Nguyễn Thị H2. Năm 1993 ông L chết không để lại di chúc, đến ngày 18/02/2019 bà H2 và 04 người con gồm: Trần Văn T1, Trần Văn H3, Trần Văn T và Trần Văn N lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế với nội dung các ông bà: Trần Văn T1, Trần Văn H3, Trần Văn T, Trần Văn N đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất của mình và các phần quyền sử dụng đất mà mỗi người được hưởng trong khối di sản thừa kế đối với thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị H2, văn bản này được UBND xã H, TP . xác nhận, sau đó bà H2 thực hiện thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 541220 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 08/4/2019.

Ngày 08/5/2019 bà Nguyễn Thị H2 đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T và bà Phan Thị Hoàng H1, đối với thửa đất số 63 (cũ 177), tờ bản đồ số 75 (cũ 14), diện tích 1514,6m², Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C1. Căn cứ trên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông Trần Văn T và bà Phan Thị Hoàng H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 562993 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/6/2019.

Nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1]. Về yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế số chứng thực 29, quyền số 01/2019/TP/CC-SCT/HĐGD được xác lập tại Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 18/02/2019 là vô hiệu do bỏ sót hàng thừa kế, hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các giấy tờ chứng minh nhân thân của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thể hiện có cha Trần Văn L và mẹ là bà Nguyễn Thị H2, căn cứ sổ hộ khẩu gia đình hộ bà Nguyễn Thị H2 có con là Trần Thị H, quá trình giải quyết vụ án và tại

phiên tòa các đương sự cũng thừa nhận khi khai nhận di sản thừa kế, kê khai xác định mối quan hệ thì đã không khai chị Trần Thị H là thành viên trong hộ gia đình.

Do vậy, T3 án cấp sơ thẩm tuyên văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế số chứng thực 29, quyền số 01/2019/TP/CC-SCT/HĐGD được xác lập tại Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 18/02/2019 là vô hiệu do bỏ sót hàng thừa kế là có căn cứ.

[2.1.2]. Về yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 84783, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/05/2019 được lập tại Văn phòng C1, Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích tại mục [2.1.1] thì văn bản phân chia thừa kế bị vô hiệu nên hợp đồng tặng cho giữa bà Trần Thị H8 với ông Trần Văn T, bà Phan Thị Hoàng H1 cũng không có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T thì thấy:

Xét việc bà Trần Thị H8 ủy quyền cho ông Trần Văn N tham gia tố tụng giữa bà Trần Thị H8 với ông N thì thấy rằng: Tại văn bản thỏa thuận phân chia tài sản đã được công chứng, chứng thực thì tất cả 04 người con trong đó có ông N đã tặng cho phần di sản của ông L để lại cho bà H8. Sau đó bà H8 lập văn bản tặng cho toàn bộ tài sản cho vợ chồng ông T, bà H1. Quá trình tham gia tố tụng thì ông N với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày quan điểm của ông là không đồng ý với văn bản thỏa thuận lập ngày 18/02/2019 vì ông cho rằng ông không biết nội dung tặng cho bà H8 đối với phần di sản của ông được hưởng, nội dung này trùng hợp với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn bà H. Ngoài ra, không có lời khai nào của ông N thể hiện quan điểm của bà H8 về các nội dung ở văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế và văn bản tặng cho tài sản mà bà H8 ký đã được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ về việc ủy quyền giữa bị đơn bà H8 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N có đôi lập hay không là thiếu sót (ông N với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ cùng phía nguyên đơn, còn bà H8 là phía bị đơn) làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà H8 và không phù hợp với quy định của pháp luật về việc ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại cấp sơ thẩm bị đơn ông Trần Văn T cho rằng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên thửa đất cho vợ chồng ông vào ngày 26/3/2021 (Thửa mới 63). Sau đó ông T bà H1 thế chấp Giấy CNQSDĐ cho Ngân hàng TMCP Đ – Phòng G1 để vay số tiền 500.000.000 đồng. Đồng thời, theo Công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B số 635/CNBMT-TTLT ngày 29/3/2024 có nội dung: “Ông Trần Văn T và bà Phan Thị Hoàng H1 là chủ sử dụng thửa đất 63, tờ bản đồ 75 theo Giấy CNQSDĐ số CQ 562993 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/9/2019, hiện đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1”. Như vậy hiện nay ông T bà H1 vẫn đang thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có triệu tập đại diện Ngân hàng nhưng Ngân hàng từ

chối tham gia tố tụng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ quyền sử dụng đất đã được xóa thế chấp hay chưa mà lại tuyên các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp lại Giấy CNQSDĐ là thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông T, bà H1 có đơn cung cấp tài liệu chứng cứ mới và trình bày nội dung: “*Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất, tháng 3/2020 chúng tôi đã ký hợp đồng vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đ1 – Phòng G1 số tiền 500.000.000 đồng. Mục đích vay để sửa chữa nhà và tiêu dùng. Để đảm bảo khoản vay chúng tôi có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng.*

Do hoàn cảnh khó khăn, khoản vay đến hạn nhưng chúng tôi không có tiền trả Ngân hàng. Ngày 22/3/2024 chúng tôi có ký hợp đồng đặt cọc với ông Thái Quốc B1 để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên với số tiền 3.000.000.000 đồng. Sau khi ký đã nhận số tiền 600.000.000 đồng đặt cọc từ ông B1 để trả khoản vay Ngân hàng. Tuy nhiên do thửa đất đang có tranh chấp nên hiện nay Ngân hàng vẫn chưa hoàn tất thủ tục xóa thế chấp cho chúng tôi theo quy định”.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng, không xem xét đến hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu và chưa xác minh làm rõ về việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đang tranh chấp, đồng thời tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ mới làm phát sinh liên quan đến hợp đồng đặt cọc với người thứ ba. Do đó kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận – Cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DSST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại thì mới bảo đảm tính khách quan toàn diện và giải quyết triệt để vụ án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Phan Thị Hoàng H1 - Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DSST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xử lý khi giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2023/0013199 ngày 12/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- CC THADS thành phố Buôn Ma Thuột;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Kim Khánh