

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TỈNH ĐẮK LẮK**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2017/DSST

Ngày 12-12-2017

V/v yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hủy GCNQSD 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 sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Văn Công Dân.

*Các Hội thẩm nhân dân :* 1. Bà Võ Thị Liên.

2. Ông Võ Quang Tuyên.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:***  
Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2017/TLST – DS ngày 03 tháng 4 năm 2017 về việc Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy GCNQSD đất và theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 09a/2017/TB- TLVA ngày 10/7/2017 đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2017/QĐXX – ST ngày 24 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà R Bkrông và bà C Bkrông. Đều có mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn EK, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông W Ayun. Có mặt.

Địa chỉ: Buôn P, xã EK, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lê Quang Tr – Chi nhánh Văn phòng Luật sư Lê Quang Tr, đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Địa chỉ: PCT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn:* Văn phòng Công chứng Đ.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Văn Ch – chức vụ: Trưởng văn phòng.

*Đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Đặng Miên Th.

Cùng địa chỉ: NQ, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện CK

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện CK, xã DB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn K – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyệnCK. Vắng mặt.

2. Bà M Brông. Vắng mặt.

3. Bà N Bkrông. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn EK, xã EB, huyện CK.

4. Văn phòng Công chứng CK.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Đông T – Trưởng Văn phòng(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn KC, xã DB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Nguyễn Thị Vân A (có mặt).

Địa chỉ: CVA, phường TA, thành phố B, Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn bà R Bkrông, bà C Bkrông, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông W Ayun và luật sư trình bày:**

Bà R Bkrông, C Bkrông và M Bkrông đều là con của ông Đ Bdap và bà B Bkrông. Năm 2005, ông Đ và bà B chết, di sản thừa kế của ông Đ và bà B là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã EB, huyện CK theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số B 94725X do UBND huyện KA, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993 đã được chị em bà RBkrông và bà C Bkrông thỏa thuận chia nhau thửa đất nói trên để canh tác và sinh sống ổn định.

Tuy nhiên, ngày 18/5/2016, có bà Nguyễn Thị Vân A đến thửa đất nói trên để đo đạc và nói rằng đã mua đất từ bà N Bkrông (là con của bà M Bkrông). Qua tìm hiểu, bà R và bà C biết được sau khi ông Đ và bà B mất, bà M đã đến UBND xã EB xin xác nhận mình là người con duy nhất của ông Đ và bà B. Do không đọc kỹ nội dung trong đơn xin xác nhận nên UBND xã EB đã xác nhận cho bà M Bkrông. Sau đó, đến ngày 15/10/2014, bà M đã một mình đem giấy xác nhận trên và các giấy tờ liên quan đến Văn phòng Công chứng Đ để làm thủ tục khai nhận tài sản là quyền sử dụng đất do ông Đ và bà B để lại là của một mình bà M Bkrông.

Dựa vào văn bản khai nhận tài sản chung, bà M Bkrông đã làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ tên ông Đ Bdap và bà B sang tên mình, sau đó tặng cho lại quyền sử dụng đất đó cho con gái là N Bkrông nhằm che dấu hành vi sai trái của mình.

Ngày 22/4/2016, bà N Bkrông đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho bà Nguyễn Thị Vân A và bà Nguyễn Thị Vân A đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CK cập nhật thay đổi chủ sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sự việc này bà R và bà C hoàn toàn không được biết cho đến khi bà Nguyễn Thị Vân A đến để nhận tài sản mà mình đã mua. Diện tích đất nói trên thực tế hiện nay bà R và C vẫn sử dụng, còn bà Vân A chỉ đứng tên trên GCNQSD đất.

Việc làm của bà M là hành vi gian dối, cố tình che dấu sự thật để chiếm đoạt tài sản cha mẹ để lại, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà R và bà C Bkrông.

Việc Văn phòng Công chứng Đ căn cứ vào thông tin gian dối của bà M Bkrông sau đó tiến hành lập Văn bản khai nhận tài sản chung ngày 15/10/2014 đối với tài sản do cha mẹ chúng tôi để lại cho riêng bà M Bkrông là không đúng với thực tế, bỏ sót người thừa kế là hai chị em bà R và C. Do đó, bà R Bkrông và bà C Bkrông khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 08325 về việc phân chia tài sản chung ngày 15/10/2014 của Văn phòng Công chứng Đ là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M Bkrông với

bà N Brông và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N Brông với bà Nguyễn Thị Vân A.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà Nguyễn Thị Vân A.

Đối với yêu cầu phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất nói trên, bà R Bkrông và bà C Bkrông không yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết trong vụ án này mà sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

**\* Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng Công chứng Đ là bà Trần Đặng Miên Th trình bày:**

Ngày 15/10/2014, bà M Bkrông đến Văn phòng Công chứng Đ để yêu cầu Văn phòng Công chứng làm thủ tục khai nhận tài sản chung do bố mẹ của bà là ông Đ Bdap và bà B Bkrông để lại. Tài sản khai nhận là quyền sử dụng đất số B 94725X do UBND huyện KA tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993 thuộc tờ bản đồ số 31, thửa 8569a, 8567.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng công chứng đã kiểm tra hồ sơ và yêu cầu bà M Bkrông cung cấp thông tin về những người thừa kế của ông Đ Bdap và bà B Bkrông cũng như các giấy tờ có liên quan đồng thời giải thích rõ cho bà M Bkrông về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành việc khai nhận di sản. Bà M Bkrông cho biết mình là người con duy nhất của ông Đ Bdap và bà B Bkrông, ngoài bà ra, bố mẹ bà không còn người con nào khác và cung cấp đơn xin xác nhận về việc bà là người con duy nhất có xác nhận của Công an xã EB và UBND xã EB, huyện CK ngày 13/10/2014.

Việc yêu cầu khai nhận tài sản chung của bà M Bkrông là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp theo quy định của pháp luật. Bà Trần Thị M1 là công chứng viên đã kiểm tra hồ sơ và xác định người để lại di sản đúng là người có quyền sử dụng đất, người yêu cầu công chứng đúng là người được hưởng di sản dựa trên các giấy tờ cho người yêu cầu công chứng cung cấp. Xét thấy, đây là trường hợp được công chứng theo quy định của pháp luật, công chứng viên đã tiến hành thủ tục công chứng việc khai nhận di sản thừa kế cho bà M Bkrông. Bà M Bkrông đã đọc, nghe đọc và đồng ý toàn bộ nội dung trong văn bản khai nhận tài sản chung và đã ký tên vào Văn bản khai nhận tài sản chung trước mặt công chứng viên.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh theo đề nghị của người yêu cầu công chứng trong trường hợp công chứng viên từ chối công chứng nếu thấy chưa rõ hoặc không đúng pháp luật.

Vì vậy, việc bỏ sót hàng thừa kế là do bà M Bkrông đã có hành vi gian dối, đưa ra thông tin sai sự thật và cung cấp đơn xin xác nhận mình là người con duy nhất để lừa dối công chứng viên. Dựa trên các giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp, xét thấy đã rõ về việc bà M Bkrông là người duy nhất được hưởng di sản do bố mẹ để lại nên công chứng viên đã công chứng theo đúng trình tự, thủ tục.

Nay bà R Bkrông và bà C Bkrông khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Văn phòng Công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M Bkrông trình bày:**

Tôi với bà R Bkrông và bà C Bkrông là chị em ruột, đều là con đẻ của ông Y Dhuing Bdap và bà B Bkrông. Sau khi ông Đ và bà B chết, do tức giận vì bà R và bà C không chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số B 94725X do UBND huyện KA, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993 tọa lạc tại xã EB, huyện CK cho tôi nên ngày 13/10/2014, tôi đã làm giấy xin UBND xã EB xác nhận là người con duy nhất của ông Đ và bà B, sau đó mang giấy tờ đến Văn phòng Công chứng Đ để làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của ông Đ và bà B là tài sản của riêng mình.

Sau khi làm thủ tục đăng ký biến động thay tên đổi chủ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CK, do có nhu cầu vay vốn ngân hàng để đầu tư chăm sóc cà phê, nhưng cán bộ ngân hàng nói tôi đã lớn tuổi, không đủ điều kiện đứng ra vay vốn nên tôi đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất nói trên cho con gái là N Bkrông để N đứng ra vay vốn ngân hàng. Còn việc N chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Vân A thì tôi hoàn toàn không biết. Việc tôi ký tên trong các văn bản khai nhận tài sản chung và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà N là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai đe dọa, ép buộc.

Nay bà R Bkrông và C Bkrông khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng số 08325 về việc phân chia tài sản chung ngày 15/10/2014 của Văn phòng Công chứng Đ là vô hiệu thì tôi đồng ý với điều kiện với điều kiện bà R và bà C phải chia cho tôi một phần tài sản của bố mẹ tôi là ông Đ Bdap và bà B Bkrông để lại. Tuy nhiên, trong vụ án này tôi không yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất GCNQSD đất số B 94725X do UBND huyện KA, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993 tọa lạc tại xã EB, huyện CK mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N Bkrông trình bày:**

Tôi là con của bà M Bkrông và là cháu ruột của bà C Bkrông và H' Rúp Bkrông. Tôi thừa nhận tôi có biết việc bà M Bkrông (là mẹ của tôi) xin xác nhận

là người con duy nhất của ông Đ Bbap và bà B Bkrông để làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế quyền sử dụng đất và sau đó tặng cho lô đất đó lại cho tôi. Tôi biết việc nhận tặng cho của mình là không đúng quy định của pháp luật nhưng do đang cần tiền nên tôi vẫn nhận tặng cho để lấy bia đỡ vay vốn ngân hàng.

Việc tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Vân A, tôi đã đọc qua nội dung của hợp đồng nhưng do hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên tôi nghĩ đó là hợp đồng vay vốn ngân hàng, do đó đã đồng ý ký tên vào hợp đồng. Đối với Giấy bán đất viết tay lập ngày 01/4/2016, chữ ký tại mục người bán và nội dung “Biên bản tôi đã được đọc ký và nhận được số tiền bên trên có ý trách nhập sai phạm tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm giữa pháp luật của nhà nước tôi đã nhận đủ số tiền trên” tôi thừa nhận đúng là chữ ký và chữ viết của tôi. Việc tôi viết và ký vào văn bản này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai đe dọa, ép buộc. Tuy nhiên, thực tế tôi chỉ nhận số tiền là 220.000.000 đồng chứ không phải là 500.000.000 đồng như trong giấy thể hiện. Việc nhận tiền này có bà J Bkrông (là chị ruột của tôi) và ông S Ayun (địa chỉ ở đâu tôi không rõ) chứng kiến, còn tôi không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tuyên bố hợp đồng tặng cho tài sản vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang đứng tên bà Nguyễn Thị Vân A thì tôi đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Vân A, tôi sẽ thanh toán lại cho bà Vân A số tiền là 300.000.000 đồng, chậm nhất là đến ngày 25/9/2017 để bà Vân A rút đơn yêu cầu độc lập đối với tôi. Hết thời hạn nói trên nếu tôi không thực hiện cam kết của mình thì đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng CK trình bày:**

Về nội dung Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên cho bà M Bkrông, bên được tặng cho bà N Bkrông:

Ngày 27/11/2014, bà M Bkrông và bà N Bkrông cùng đến Văn phòng Công chứng CK đề nghị công chứng giao dịch tặng cho, bên tặng cho là bà M, bên nhận là bà N, tài sản tặng cho là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 8569a và 8567, tờ bản đồ số 31, tổng diện tích 13.760m<sup>2</sup> tại xã EB, huyện CK, theo GCNQSD đất số B 94725X do UBND huyện KA cấp ngày 14/7/1993; nguồn gốc: Bà M được nhận thừa kế. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, qua kiểm tra, đối chiếu thông tin về tài sản tặng cho, về tư cách tham gia giao dịch của chủ sở hữu tài sản và người nhận tài sản, xét thấy tài sản tặng cho

thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà M Bkrông, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; sau khi giải thích cho các bên các quy định của pháp luật có liên quan đến giao dịch, các bên không có ý kiến gì và vẫn đề nghị cho thực hiện giao dịch nên Văn phòng đã công chứng Hợp đồng tặng cho theo quy định chung.

Ngày 04/4/2016, bà M Bkrông và bà Nguyễn Thị Vân A đã đến Văn phòng Công chứng CK đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà M và bên nhận chuyển nhượng là bà Vân A, tài sản chuyển nhượng là khối tài sản bà N đã được bà M tặng cho như đã nêu trên. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, qua kiểm tra, đối chiếu thông tin về tài sản chuyển nhượng, về tư cách tham gia giao dịch của chủ sở hữu tài sản và người nhận chuyển nhượng, xét thấy tài sản chuyển nhượng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà N, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, sau khi giải thích cho các bên các quy định của pháp luật có liên quan đến giao dịch, các bên không có ý kiến gì và vẫn đề nghị cho thực hiện giao dịch nên Văn phòng đã công chứng Hợp đồng tặng cho theo quy định chung.

Văn phòng Công chứng CK cho rằng hai giao dịch trên đã được thực hiện đúng thủ tục, trình tự theo quy định của pháp luật cả về nội dung lẫn hình thức. Sau khi công chứng xong, khách hàng đã chủ động thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định chung và được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà R Bkrông, bà C Bkrông yêu cầu tuyên bố văn công chứng vô hiệu từ việc Văn phòng Công chứng Đ giải quyết việc thừa kế theo yêu cầu của bà M Bkrông: nội dung này Văn phòng Công chứng CK không biết nên không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà R Bkrông, bà C Bkrông yêu cầu hủy hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định chung của pháp luật. Văn phòng công chứng CK xin phép được vắng mặt, không tham gia tố tụng (cụ thể: xin vắng mặt, không tham gia tất cả các buổi làm việc, các phiên họp, phiên kiểm tra việc tiếp cận, giao nộp công khai chứng cứ, các phiên hòa giải cũng như các phiên tòa các cấp ở Tòa án) khi Tòa án các cấp giải quyết vụ kiện này. Sau khi xét xử, đề nghị Quý tòa gửi cho Văn phòng công chứng CK kết quả giải quyết vụ án để tiện theo dõi và thi hành phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Văn phòng (nếu có).

**\* Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**

**là UBND huyện CK, ông Nguyễn Văn Kh – chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện CK trình bày:**

Ngày 14/7/1993, ông Đ Bdap được UBND huyện KA cấp GCNQSD đất số B 94725X đối với 02 thửa đất số 8569a, diện tích 1.500m<sup>2</sup> đất khu dân cư và thửa đất số 8567, tờ bản đồ số 31, diện tích 12.260m<sup>2</sup> đất cà phê tại xã EB, huyện KA (nay là huyện CK).

Năm 2001, ông Đ Bdap và bà B Bkrông (là bố và mẹ của bà M Bkrông) chết không để lại di chúc. Việc Văn phòng Công chứng Đ căn cứ vào đơn xác nhận được công an xã và UBND xã EB xác nhận bà M Bkrông là người con duy nhất của ông Đ Bdap và bà B Bkrông để lập văn bản khai nhận tài sản chung là chưa đủ căn cứ.

Việc văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện CK xác nhận tại trang số 04 trong GCNQSD đất số B 94725X vào ngày 25/11/2014 là theo văn bản khai nhận tài sản chung số 08325, quyền số 10/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 15/10/2014.

Việc bà M Bkrông cam đoan những điều trong văn bản khai nhận tài sản chung là không đúng nên bà M phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Việc Công an xã EB và UBND xã EB xác nhận đơn của bà M Bkrông là không đúng làm ảnh hưởng đến các thủ tục hành chính phía sau.

Để bảo bảo quyền lợi hợp pháp cho những người được hưởng di sản thừa kế theo quy định pháp luật khi ông Đ Bdap và bà B Bkrông chết không để lại di chúc (quyền sử dụng đất đối với GCNQSD đất số B 94725X). UBND huyện CK đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Vân A trình bày:**

Ngày 15/4/2016, tôi có mua của bà N Bkrông 01 lô đất tại buôn EK, xã EB, huyện CK với giá là 500.000.000 đồng, tuy nhiên trong hợp đồng mua bán chỉ ghi là 100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng CK và tôi đã được UBND huyện CK đăng ký biến động sang tên cho tôi. Tuy nhiên khi tôi dẫn cán bộ ngân hàng xuống lô đất mà mình mua để thẩm định làm thủ tục vay vốn thì lúc đó có người ra cản trở nói là đất của họ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà R Bkrông và C Bkrông đề nghị tuyên bố văn bản công chứng số 08325 về việc phân chia tài sản chung ngày 15/10/2014 của Văn phòng Công chứng Đ là vô hiệu, tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M Bkrông với bà N Bkrông và hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N Brông với tôi; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên tôi thì tôi không đồng ý vì việc mua bán giữa tôi với bà N đã được lập văn bản, có công chứng và tôi đã được UBND huyện CK làm thủ tục đăng ký biến động sang tên tôi nên tôi không đồng ý. Tôi không biết việc bà M Bkrông là mẹ của bà N đã làm các thủ tục gian dối để được đứng tên trong GCNQSD đất, sau đó tặng cho lại cho bà N để bà N chuyển nhượng cho tôi.

Tôi đã làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk giải quyết buộc bà R Bkrông và bà C Bkrông là người đang quản lý, sử dụng lô đất đứng tên tôi phải trả lại đất cho tôi. Trường hợp không lấy được đất thì buộc bà N phải thanh toán cho tôi số tiền 500.000.000 đồng theo giấy tờ mua bán viết tay lập ngày 01/4/2016.

Tại buổi làm việc ngày 18/9/2017, bà N cam kết đến ngày 25/9/2017 sẽ thanh toán cho tôi số tiền 300.000.000 đồng để tôi rút yêu cầu độc lập của mình. Tuy nhiên do bà N không thực hiện đúng như cam kết nên tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà R Bkrông và bà C Bkrông vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện độc lập.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà M Brông, bà N Brông, đại diện UBND huyện CK vắng mặt lần thứ hai, Văn phòng Công chứng CK có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy HĐXX căn cứ Điều 227 BLTTDS xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đã phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đồng thời đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hủy Văn bản công chứng số 08325 về việc phân chia tài sản chung ngày 15/10/2014 của Văn phòng Công chứng Đ là vô hiệu. Hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bà M Bkrông với bà N Bkrông. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N Bkrông với bà Nguyễn Thị Vân A. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Vân A.

Tại phiên tòa, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thu

ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến như sau: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà R Bkrông và bà C Bkrông, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A:

+ Tuyên bố hủy Văn bản công chứng số 08325 về việc phân chia tài sản chung ngày 15/10/2014 của Văn phòng Công chứng Đ là vô hiệu.

+ Hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bà M Bkrông với bà N Bkrông.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N Bkrông với bà Nguyễn Thị Vân A.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Vân A.

+ Buộc bà N Bkrông phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Vân A số tiền 500.000.000 đồng theo giấy tờ mua bán viết tay lập ngày 01/4/2016.

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 bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về điều luật áp dụng: Quan hệ pháp luật đang tranh chấp là Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy GCNQSD đất và kiện đòi tài sản. Xét thấy, văn bản công chứng đã được thực hiện, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà M Bkrông với bà N đã có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 467 Bộ luật dân sự 2005 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M Bkrông với bà Nguyễn Thị Vân Acũng đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005, bà M đã nhận đủ số tiền bán đất và bà Vân A đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất đất.

Do đó, theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì trong vụ án này cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 (gọi tắt là BLDS 2005) và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết BLDS 2005 để giải quyết.

[2]. Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn bà R Bkrông và bà C Bkrông yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu thì thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà R Bkrông và bà C Bkrông cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk các tài liệu, chứng cứ là Chứng chỉ thế vi khai sinh của bà C Bkrông và Bản sao giấy khai sinh của bà R Bkrông thể hiện bà R Bkrông và bà C Bkrông đều là con đẻ của ông Đ Bdap và bà B Bkrông. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M Bkrông cũng thừa nhận, bà R Bkrông, bà C Bkrông và M Bkrông là chị em ruột, đều là con đẻ của ông Y Dhuing Bdap và bà B Bkrông. Tuy nhiên, do tức giận vì không được bà R và bà C chia di sản thừa kế của bố mẹ để lại là quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số B 94725X do UBND huyện KA, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993 tọa lạc tại xã EB, huyện CK nên ngày 13/10/2014, bà M đã làm giấy xin UBND xã EB xác nhận là người con duy nhất của ông Đ và bà B, sau đó mang giấy tờ đến Văn phòng Công chứng Đ để làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của ông Đ và bà B là tài sản của riêng mình.

Xét lời khai của các bên phù hợp với kết quả tại biên bản xác minh ngày 31/5/2017 tại Ủy ban nhân dân xã EB của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: theo đó, ông L Byă – chức vụ: phó trưởng công an xã và ông B1 Knul, chức vụ Phó chủ tịch xã xác định: Do thời gian đã lâu nên trong sổ đăng ký và quản lý hộ tịch lưu trữ tại UBND xã không thể hiện những người con của ông Đ và bà B gồm những ai. Tuy nhiên, theo thực tế tại địa phương và quản lý của công an xã thì ông Đ và bà B có tất cả 04 người con, trong đó 01 người đã mất từ lâu, còn lại 03 người là bà M Bkrông, R Bkrông và bà C Bkrông. Việc công an xã và UBND xã đã ký vào Giấy xác nhận ngày 13/10/2014 với nội dung bà M là người con duy nhất của ông Đ và bà B là do khi bà M đến xin xác nhận, ông L Byă là phó trưởng công an xã không đọc kỹ nội dung nên đã xác nhận. Còn ông B1 Knul là Phó chủ tịch xã do tin tưởng vì ông L đã xác nhận nên cũng xác nhận theo. Do đó, UBND xã EB khẳng định giấy xác nhận ngày 13/10/2014 là không đúng sự thật.

Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định bà M Bkrông đã có hành vi gian dối, che dấu thông tin để được hưởng toàn bộ di sản là quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số B 94725X do UBND huyện KA, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993 cho ông Đ Bdap. Do đó việc Văn phòng Công chứng Đ căn cứ vào Giấy xác nhận ngày 13/10/2014 của UBND xã E B để lập Văn bản công chứng số 08325 về việc phân chia tài sản chung ngày 15/10/2014 đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế khác của ông Đ. Do đó, cần chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn hủy Văn bản công chứng số 08325 về việc phân chia tài sản chung ngày 15/10/2014 của Văn phòng Công chứng Đ.

[3]. Xét nội dung đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M Bkrông với bà N Bkrông và Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bà N Bkrông với bà Nguyễn Thị Vân A, thấy rằng:

Căn cứ vào văn bản phân chia tài sản chung được Văn phòng Công chứng Đ xác nhận, bà M Bkrông đã làm các thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 8569a, thửa đất số 8567, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã EB và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CK chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất vào ngày 25/11/2014. Sau đó, do có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nhưng vì tuổi cao, không đủ điều kiện vay nên bà M đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với bà N. Bà N biết rõ việc bà MBkrông được sang tên chủ sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật và trên thực tế bà MBkrông không quản lý, sử dụng 02 thửa đất đất nói trên nhưng vẫn nhận tặng cho để lấy bia đỡ đi thế chấp vay vốn Ngân hàng sau đó chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Vân A. Như vậy, Hợp đồng tặng cho giữa bà MBkrông với bà NBkrông là hợp đồng vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 BLDS 2005 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NBkrông với bà Vân A vô hiệu do lừa dối theo quy định tại Điều 132 BLDS 2005. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2014 giữa người tặng cho bà M Bkrông với người nhận tặng cho bà N Bkrông và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2016 giữa người chuyển nhượng bà N Bkrông với người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Vân A.

[4]. Về yêu cầu hủy GCNQSD đất của nguyên đơn HĐXX thấy rằng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CK (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CK) căn cứ vào Văn bản khai nhận tài sản chung lập ngày 15/10/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ để chỉnh lý biến động chủ sử dụng sang tên bà M Bkrông, sau đó căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 27/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng CK để chỉnh lý biến động sang tên cho bà N Bkrông và căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2016 để chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Vân A. Do đó, khi tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà M Bkrông với bà N Bkrông và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N Bkrông với bà Nguyễn Thị Vân A thì cần thiết phải hủy toàn bộ phần chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất tại trang số 4 của GCNQSD đất số B 947 252 do UBND huyện KA cấp ngày 27/10/1993 cho ông Đ Bdap.

[5]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A, HĐXX thấy rằng như đã nhận định ở trên, mặc dù bà NBkrông biết rõ việc mình không phải là chủ sử dụng hợp pháp của lô đất nhưng vẫn chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Vân A nên hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NBkrông với bà Nguyễn Thị Vân A là vô hiệu do lừa dối. Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 BLDS năm 2005 thì “khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Do trên thực tế bà Nguyễn Thị Vân A chưa được nhận đất nên bà Vân A không có trách nhiệm phải trả lại đất. Bà N có trách nhiệm trả lại cho bà Vân A số tiền bán đất đã nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, bà NBkrông cho rằng thực tế chỉ nhận của bà Nguyễn Thị Vân A số tiền là 220.000.000 đồng chứ không phải 500.000.000 đồng như bà Nguyễn Thị Vân A khởi kiện. Tuy nhiên, việc nhận tiền có bà J Bkrông (là chị ruột của bà NBkrông) và ông SAyun (không rõ địa chỉ) chứng kiến chứ bà NBkrông không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Mặt khác, bà NBkrông thừa nhận nội dung “Biên bản tôi đã được đọc ký và nhận được số tiền bên trên có ý trách nhập sai phạm tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm giữa pháp luật của nhà nước tôi đã nhận đủ số tiền trên”( Bút lục số 142) trong giấy bán đất viết tay lập ngày 01/4/2016 đúng là chữ ký và chữ viết của bà. Vì vậy, không có cơ sở để chứng minh bà NBkrông chỉ nhận của bà Nguyễn Thị Vân A số tiền 220.000.000 đồng mà cần chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Vân A, buộc bà NBkrông trả lại cho bà Nguyễn Thị Vân A số tiền 500.000.000 đồng đã nhận theo giấy bán đất viết tay các bên lập ngày 01/4/2016.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do được chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn bà R Bkrông và bà C Bkrông không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 200.000 đồng án tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông B1 Buôn Dap nộp thay theo biên lai số 0039335 ngày 23/9/2016 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông Y Rô Ny Bkrông nộp thay ngày 22/02/2017 theo biên lai số 0041607 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Bị đơn Văn phòng Công chứng Đ phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

- Bà MB krông là người có lỗi dẫn đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2016 vô hiệu nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu này.

- Do được chấp nhận yêu cầu độc lập nên bà Nguyễn Thị Vân A không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai số 0004414 ngày 07/7/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Bà N Bkrông phải chịu án phí trên số tiền 500.000.000 đồng phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Vân  $A = 20.000.000 \text{ đồng} + ((500.000.000 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) \times 4\%) = 24.000.000 \text{ đồng}$ .

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27, Điều 34, Điều 37, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 357, điểm c, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 132, Điều 137; Điều 410 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Pháp lệnh 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà R Bkrông và bà C Bkrông.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A.

#### ***Tuyên xử:***

1. Tuyên bố văn bản công chứng số 08325 về việc phân chia tài sản chung ngày 15/10/2014 của Văn phòng Công chứng Đ vô hiệu.

2. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 00003796 ngày 27/11/2014 tại Văn phòng Công chứng CK giữa bên tặng cho bà M Bkrông với bên nhận tặng cho bà N Bkrông. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00001893 ngày 04/4/2016 tại Văn phòng Công chứng CK giữa bên chuyển nhượng bà N Bkrông với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Vân A.

3. Hủy toàn bộ phần chỉnh lý biên động chủ sử dụng đất tại trang số 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947 252 do UBND huyện KA cấp ngày 14/7/1993 cho ông Đ Bdap.

4. Buộc bà N Bkrông có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Vân A số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

5. Về án phí:

- Bà R Bkrông và bà C Bkrông không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 200.000 đồng án tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông B1 Buôn Dap nộp thay theo biên lai số 0039335 ngày 23/9/2016 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông R Bkrông nộp thay ngày 22/02/2017 theo biên lai số 0041607 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Văn phòng Công chứng Đ phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

- Bà M Bkrông phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

- Bà Nguyễn Thị Vân A không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004414 ngày 07/7/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Bà N Bkrông phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- .....
- Lưu hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

( Đã ký)

**Văn Công Dân**

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

