

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 355/2025/DS-PT

Ngày: 11 - 8 - 2025

Về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
QSDĐ, tranh chấp di sản thừa kế, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận QSDĐ”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương;

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông

Ông Nguyễn Xuân Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm
2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp di sản
thừa kế, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 -
Đồng Nai) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2024/QĐ-PT ngày 19
tháng 3 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số:
745/TB-DSPT ngày 16 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm
số: 701/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị H, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Số nhà D, tổ C, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Đ, tỉnh
Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

1/ Ông Tống Thành Q, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng
Nai).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2022)

2/ Ông Lê Huy H1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ G, ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2022)

- *Bị đơn:*

1/ Bà Tống Thị Tuyết M, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số nhà D, tổ C, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

2/ Bà Tống Thị Tuyết N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố D, phường T, TP ., tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên lạc: Số H, tổ B, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Tống Thị Tuyết N (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 19/10/2022): Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã N, tỉnh Đồng Nai).

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

1/ Ông Tống Thành Q, sinh năm 1970.

2/ Ông Tống Thanh V, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số nhà D, tổ C, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

3/ Văn phòng C.

Địa chỉ: B Trung tâm thương mại T, đường G, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

4/ Cháu Nguyễn Quỳnh N1, sinh ngày 09/10/2015.

Người giám hộ cho cháu N1:

+ Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số nhà D, tổ C, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

5/ Bà Trần Thị G, sinh năm 1979.

6/ Anh Tống Thành N2, sinh năm 1999.

7/ Anh Tống Thành V1, sinh năm 2004.

8/ Cháu Tống Thị Tuyết N3, sinh năm 2006.

Người giám hộ cho cháu N3: Ông Tống Thành Q và bà Trần Thị G.

Cùng địa chỉ: Số A, tổ C, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Võ Thị Huệ quyền cho ông Lê Huy H1 và ông Tống Thành Q đại diện trình bày:

Bà Võ Thị H và ông Tống Văn K1 là vợ chồng. Ông K1 chết ngày 20/01/2021. Cha mẹ ông K1 đã chết từ lâu, không biết tên và không có đăng ký khai tử nên không có giấy chứng tử để cung cấp cho Toà án. Ông K1 và bà H có 04 người con gồm: Ông Tống Thành Q, ông Tống Thanh V, bà Tống Thị Tuyết N và bà Tống Thị Tuyết M. Ngoài ra ông K1 không còn người con nào khác. Ông K1 chết không để lại di chúc.

Bà Võ Thị H và ông Tống Văn K1 có 01 phần đất diện tích đất 207,4m² thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, ông K1 và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có 01 căn nhà của bà H- ông K1 và 01 căn nhà do vợ chồng ông Tống Thành Q đang ở.

Bà Võ Thị H và ông Tống Văn K1 có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Tống Thị Tuyết N và bà Tống Thị Tuyết M đối với diện tích đất 207,4m² thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 32 xã P và đã được Văn phòng C ngày 27/4/2020. Sau đó, bà H và bà M đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2020.

Nguyên đơn bà Võ Thị H khởi kiện yêu cầu:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu và huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H và bà Tống Thị Tuyết M và bà Tống Thị Tuyết N được Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai công chứng đối với diện tích đất 207,4m² thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Lý do bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu và huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H- ông K1 với bà Tống Thị Tuyết M và bà Tống Thị Tuyết N là do ông Tống Văn K1 bị mất năng lực hành vi dân sự, thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông K1 nằm một chỗ, bà N cầm tay ông K1 lăn vào hợp đồng, bà M viết họ tên của ông Tống Văn K1 trên hợp đồng. Phần đất tặng cho bà M và bà N đã được bà H- ông K1 tặng cho ông Q cách đây 24 năm, ông Q đã làm nhà ở trên đất. Thửa đất tặng cho không tách thửa được.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 430576 và số CV 430577 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Tống Thị Tuyết N và bà Tống Thị Tuyết M ngày 11/5/2020 đối với thửa đất số 25 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Tại phiên toà ông H1 nộp đơn xin rút lại yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

+ Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Tống Văn K1 theo quy định của pháp luật đối thừa đất số 25 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Bà H yêu cầu công nhận cho bà H được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 25 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện N và đồng ý thanh toán cho bà Tống Thị Tuyết N, bà Tống Thị Tuyết M, ông Tống Thành Q, ông Tống Thanh V mỗi người 01 suất thừa kế bằng tiền tương đương với diện tích đất 20,74m² theo giá thẩm định thành tiền là 263.208.000đ. Ngoài ra không yêu cầu chia di sản thừa kế nào khác.

Đối với công trình xây dựng trên đất là thuộc quyền sở hữu của bà H, ông Q và ông V thì bà H và ông Q, ông V tự thoả thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn bà Tống Thị Tuyết N uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn K đại diện trình bày:

Bà Tống Thị Tuyết N là con của ông Tống Văn K1 và bà Võ Thị H. Ông K1 chết ngày 20/01/2021. Cha mẹ ông K1 đã chết từ lâu, không biết tên và không có đăng ký khai tử nên không có giấy chứng tử để cung cấp cho Toà án. Ông K1 và bà H có 04 người con gồm: Ông Tống Thành Q, ông Tống Thanh V, bà Tống Thị Tuyết N và bà Tống Thị Tuyết M. Ngoài ra ông K1 không còn người con nào khác.

Ông K1 chết không để lại di chúc.

Bà Võ Thị H và ông Tống Văn K1 có 01 phần đất diện tích đất 207,4m² thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, ông K1 và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông K1 còn sống, ông K1 và bà H đã tự nguyện tặng cho bà N và bà M diện tích đất nêu trên, các bên có lập hợp đồng được Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai công chứng. Sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà N và bà M đã đăng ký biến động và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2020. Việc ông K1 - bà H tặng cho quyền sử dụng đất là đúng ý chí của ông K1 - bà H, khi ký hợp đồng tặng cho ông K1 còn minh mẫn, không bị mất và không bị hạn chế năng lực hành vi dân sự. Việc nguyên đơn cho rằng ông K1 bị mất năng lực hành vi dân sự là không đúng.

Bà N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn bà Tống Thị Tuyết M trình bày:

Bà là con của ông Tống Văn K1 và bà Võ Thị H. Ông K1 chết ngày 20/01/2021. Cha mẹ ông K1 đã chết từ lâu, không biết tên và không có đăng ký khai tử nên không có giấy chứng tử để cung cấp cho Toà án. Ông K1 và bà H có 04 người con gồm: Ông Tống Thành Q, ông Tống Thanh V, bà Tống Thị Tuyết N và bà Tống Thị Tuyết M. Ngoài ra ông K1 không còn người con nào khác.

Ông K1 chết không để lại di chúc.

Bà Võ Thị H và ông Tống Văn K1 có 01 phần đất diện tích đất 207,4m² thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, ông K1 và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/4/2020 ông K1 và bà H có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà N. Tuy nhiên, khi đó bà H không biết nội dung là tặng cho quyền sử dụng đất, ông K1 thì bị mất năng lực hành vi dân sự, không biết gì. Việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng ý chí của ông K1 và bà H. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà đồng ý và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Thành Q trình bày:

Ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị H. Ông thống nhất với ý kiến của bà H trình bày. Hiện nay ông đang xây dựng căn nhà trên diện tích đất tranh chấp nêu trên, diện tích đất trên là thuộc quyền sử dụng của ông K1 và bà H. Vợ chồng ông không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Toà án chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với công trình xây dựng, nhà ở của ông thì ông tự thoả thuận, không yêu cầu Toà án giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Thanh V trình bày:

Ông là con của ông Tống Văn K1 và bà Võ Thị H. Ông K1 chết ngày 20/01/2021. Cha mẹ ông K1 đã chết từ lâu, không biết tên và không có đăng ký khai tử nên không có giấy chứng tử để cung cấp cho Toà án. Ông K1 và bà H có 04

người con gồm: Ông Tống Thành Q, ông Tống Thanh V, bà Tống Thị Tuyết N và bà Tống Thị Tuyết M. Ngoài ra ông K1 không còn người con nào khác.

Ông K1 chết không để lại di chúc.

Bà Võ Thị H và ông Tống Văn K1 có 01 phần đất diện tích đất 207,4m² thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 32 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, ông K1 và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/4/2020 ông K1 và bà H có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà N và bà M. Việc ông K1 - bà H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà M và bà N thì ông không biết.

Ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H và đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn phòng C do ông Phạm Văn H2 đại diện trình bày:

Ngày 27/4/2020, Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ công chứng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị H- ông Tống Văn K1 và bà Tống Thị Tuyết N, Tống Thị Tuyết M. Hồ sơ công chứng đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật. Các bên đã đọc văn bản thoả thuận, đồng ý ký tên và điểm chỉ vào văn bản nêu trên. Do ông K1 là người cao tuổi nên Văn phòng C chấp thuận công chứng ngoài trụ sở theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, minh mẫn, sáng suốt và hiểu rõ nội dung của hợp đồng. Văn phòng C đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G trình bày: Bà là vợ của ông Tống Thành Q. Bà không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Thành N2 vắng mặt nên không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Thành V1 trình bày tại bản tự khai ngày 19/7/2023: Anh là con của ông Tống Thành Q và bà Trần Thị G và đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Anh đề nghị Toà án cho anh được vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai) đã căn cứ khoản 3, 5 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 500, 501, 502, 503, 609, 612 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H đối với bị đơn bà Tống Thị Tuyết N và bà Tống Thị Tuyết M về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tống Thị Tuyết N và bà Tống Thị Tuyết M.

2. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị H.

3. Về chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp: Bà H phải chịu tiền chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 29.330.743 đồng, bà H đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 29/9/2023 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Huy H1; bị đơn bà Tống Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Thanh V, ông Tống Thành Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kháng nghị:

Ngày 12/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai) là có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 618/QĐ-VKS-DS. Nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đưa ra xét xử phúc thẩm theo hướng huỷ bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật

Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

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

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo, kháng nghị: Nội dung phát biểu của Kiểm sát viên được thể hiện qua bài phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, nhưng tóm lại xác định cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đường lối giải quyết vụ án, áp dụng không đúng tinh thần quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị và một phần yêu cầu

kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Đại diện nguyên đơn là ông Lê Huy H1; bị đơn bà Tống Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Thanh V, ông Tống Thành Q có đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn là ông Lê Huy H1, bị đơn là bà Tống Thị Tuyết M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tống Thành Q, ông Tống Thanh V có mặt; các đương sự khác trong vụ án đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vụ án.

Tại hồ sơ vụ án thể hiện ông Tống Thành Q là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cung cấp đơn đã được UBND xã P xác nhận ngày 03/10/2023, đơn có nội dung “Từ năm 2018 ông K1 là người hưởng trợ cấp người khuyết tật đặc biệt nặng và vợ là bà Võ Thị H là người trực tiếp nuôi dưỡng đến ngày 20/01/2021 thì ông K1 chết”, kèm theo đơn là danh sách nhận trợ cấp có tên ông Tống Văn K1 và người ký nhận tiền trợ cấp thay là ông Tống Thành Q (Con trai). Hơn nữa, lời khai của các đương sự trong vụ án (Vợ, con ông K1; trừ bị đơn bà N) đều trình bày là “Trong thời gian từ năm 2018 đến khi chết ngày 20/01/2021 thì ông K1 bị bệnh tai biến nằm liệt một chỗ, việc này bà con hàng xóm, anh em dòng họ và chính quyền địa phương đều biết”. Nhưng Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập xác minh tại UBND xã P và lời khai người biết việc tại thời điểm ông K1 bị bệnh và không làm rõ người khuyết tật đặc biệt thì có đủ tình tiết, khả năng nhận thức để thực hiện giao dịch dân sự là ký hợp đồng tặng cho hay không. Như vậy, cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 97 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc nhà, đất cho tặng: Ngày 09/4/1999 UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L057298 đối với diện tích đất 151m² thuộc thửa số 203, tờ bản đồ số 20 xã P cho hộ ông Tống Văn K1. Ngày 24/3/2022 UBND huyện N cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cu 683914 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 32 xã P, diện tích 207,4m² cho ông Tống Văn K1 và bà Võ Thị H. Diện tích đất này là tài sản chung của ông K1 - bà H và các con đều thừa nhận. Trên đất có 02 căn nhà, 01 căn nhà của ông K1 - bà H (Hiện có bà H, bà M, ông V đang sinh sống trong nhà), năm 2000 ông K1 - bà H cho ông Q một phần đất (không có làm giấy tờ), gia đình ông Q đã xây nhà ở từ năm 2000 đến nay.

Theo lời khai của bà H, bà M tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông K1 đang bị tai biến và không có khả năng nhận thức, điều khiển

hành vi (Có xác nhận của UBND xã P), còn bà M và bà N đã lừa dối bà H ký tên vào hợp đồng.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật công chứng năm 2014 quy định “Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc đối tượng của hợp đồng, giao dịch chưa được mô tả cụ thể thì công chứng viên đề nghị yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng”. Thực tế thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, rõ ràng tình trạng sức khỏe của ông K1 là người bị tai biến nằm liệt một chỗ, là người khuyết tật đặc biệt nặng nhưng Văn phòng C không tiến hành theo các quy định tại Điều 40 của Luật công chứng để xác định ông K1 là người có đủ năng lực hành vi dân sự khi ký hợp đồng hay không mà đã xác nhận công chứng hợp đồng là vi phạm Luật công chứng.

Theo lời khai của bị đơn bà Tống Thị Tuyết M “Vào ngày 27/7/2020, ông K1 thì đang nằm liệt giường, bà Tống Thị Tuyết N đã lừa dối bà H (Mẹ ruột) ký giấy để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất là lừa dối bà H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà và bà N. Sau này bà phát hiện ra sự việc bà N đã lừa dối cha mẹ, chị em, bản thân bà thấy việc làm của bà N là không đúng nên có báo lại cho mọi người trong gia đình biết để ngăn chặn hành vi vi phạm của bà M”. Mâu thuẫn về lời khai của bị đơn bà M và bị đơn bà N về nội dung này, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất làm rõ, vì đây cũng là một trong các mâu chốt để xem xét hợp đồng tặng cho có đúng quy định của pháp luật hay không, hay là chủ thể ký hợp đồng bị lừa dối.

Một thực tế nữa, là khi Văn phòng C xác nhận công chứng vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/4/2020 giữa ông Tống Văn K1 - bà Võ Thị H (Bên tặng cho) và bà Tống Thị Tuyết N, bà Tống Thị Tuyết M (Bên được tặng cho) thì trên phần thửa đất được tặng cho đã tồn tại tài sản là 01 căn nhà của ông Tống Văn K1 - bà Võ Thị H, 01 căn nhà của ông Tống Thành Q được xây dựng từ năm 2000 và gia đình ông Q đang sinh sống trong căn nhà này (Theo ông Q là ông được cha mẹ là ông K1 - bà H cho một phần đất cất nhà ở từ năm 2000 đến nay) nhưng chưa được Văn phòng công chứng làm rõ đối tượng của hợp đồng giao dịch, cụ thể là không xác định ý kiến của ông K1 - bà H, ông Q về phần tài sản đang gắn liền với phần diện tích đất là đối tượng của hợp đồng tặng cho mà lại xác định đủ điều kiện để xác nhận công chứng vào hợp đồng là không đúng với quy định của pháp luật.

Những dẫn chứng nêu trên, cho thấy Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ và chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để làm cơ sở đánh giá Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 858 ngày 27/4/2020 có đúng với quy định của pháp luật hay không để xác định hợp đồng có hiệu lực hay vô hiệu mà chỉ căn cứ vào việc ông K1 - bà H đã ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được Văn phòng C để xác định hợp đồng không bị vô hiệu và bác đơn yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chứng minh thêm hình ảnh của ông K1 trong thời gian bị bệnh, cần người chăm sóc (Hình ảnh này phù hợp với lời khai của các nhân chứng) trong thời gian trước khi lăn tay vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tại Kết luận giám định số: 528/KL-KTHS ngày 06/6/2025 của Phòng K2 - Công an tỉnh Đ kết luận: Không tìm thấy dấu vết cắt ghép, chỉnh sửa nội dung hình ảnh trong tệp video mẫu cần giám định).

Từ những dẫn chứng, phân tích nêu trên, cho thấy Tòa cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm rõ các tình tiết của vụ án để có cơ sở áp dụng quy định của pháp luật cho đường lối giải quyết vụ án. Những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Huy H3, của bị đơn là bà Tống Thị Tuyết M, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tống Thành Q, ông Tống Thanh V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai), hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy, nên chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Hoàn trả cho bị đơn bà M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, ông Q tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Huy H1; bị đơn là bà Tống Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tống Thanh V, ông Tống Thành Q và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch (Nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai).

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai).

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Hoàn trả cho bà Tống Thị Tuyết M, ông Tống Thanh V, ông Tống Thành Q mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0001995, 0001993, 0001994 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Nai).

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 2 - Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thế Phương