TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **407**/2024/DS-PT
Ngày: 02-8-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và chia thừa kế tài sản".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Ngọc Quí - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/5/2024, ngày 07/6/2024, ngày 03/7/2024 và ngày 02/8/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 135/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và chia thừa kế tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 262/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Phạm Thị Tuyết N, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số C, đường C, Khóm B, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Phạm Ngọc Ẩ, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số I, đường V, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Phạm Thị Thúy N1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số C, đường Đ, Khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Phạm Ngọc T, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T: Chị Phan Thị Thảo Q, sinh năm 1996 (có mặt); Địa chỉ: Số B, Quốc lộ C, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2023, chứng thực ngày 28/12/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T: Luật sư Mai T1 là thành viên của Công ty L và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

2. Bị đơn: Phạm Ngọc N2, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường C, Tổ E, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Văn H, sinh năm 1963;

3.2. Trần Kim T2, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Số G, Quốc lộ C, Ấp A, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Kim T2: Ông Nguyễn Hải H1, sinh năm 1976 (có mặt); Địa chỉ: Tổ D, Khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2023).

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1 và ông Phạm Ngọc T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N đồng thời đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1 và bà Phạm Ngọc T trình bày: Căn nhà gắn liền với diện tích đất 56m^2, thửa 159 (trước đây là thửa 243, tờ bản đồ số 02), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất và nhà có nguồn gốc là của cha mẹ các nguyên đơn bà N, ông Ẩ, bà N1 và ông T là cụ Phạm Văn A (chết năm 2022) và cụ Nguyễn Thị K (chết năm 1983). Vào năm 1983, mẹ của các nguyên đơn chết, căn nhà và đất nêu trên do cha và các anh chị em tiếp tục sử dụng cho đến nay. Năm 1996, cụ A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất nêu trên thửa 243, hiện nay là thửa 159, tờ bản đồ số 16. Cha mẹ của các nguyên đơn có 05 người con tên là: Phạm Thị Tuyết N, Phạm Ngọc Ẩ, Phạm Thị Thúy N1, Phạm Ngọc T và Phạm Ngọc N2. Từ năm 1979 cho đến nay, cụ A bị bệnh động kinh, sa sút trí nhớ, lúc nhớ lúc quên. Các anh, chị, em cùng nhau chăm sóc cụ A cho đến nay. Đến ngày 31/10/2020, cụ A bệnh nặng phải nhập viện tại Bệnh viện Đ 10 ngày, từ ngày 31/10/2020 đến ngày 10/11/2020. Chẩn đoán cụ A bị bệnh *"tăng huyết áp vô căn – viêm phổi nặng - Teo não – Viêm thoái hóa cột sống thắt lưng – xẹp thân sống L2 - táo bón"*. Xuất viện xong cụ A tiếp tục đi tái khám vào ngày

18/11/2020, Bệnh viện Đ chẩn đoán cụ A bị bệnh *"Thoái hóa cột sống – Sa sút trí tuệ trong Bệnh Alzheimer mức độ trung bình + Các viêm xương khớp khác + Bệnh Alzheimer + Rối loạn vào giấc và duy trì giấc ngủ, mất ngủ"*. Tình trạng sức khoẻ của cụ A theo Kết luận giám định pháp y tâm thần khu vực T số: 146/2021/KLGDYC ngày 02/6/2021 và Căn cứ Quyết định số 13/2021/QĐST-DS, của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tuyên bố cụ A là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

Vào ngày 11/12/2020, em trai của các nguyên đơn là ông Phạm Ngọc N2 lợi dụng lúc cụ A bị bệnh, không được minh mẫn, nên tiến hành thủ tục ký hợp đồng tặng cho QSD đất nêu trên. Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020, của Văn phòng C chữ ký của cụ A là do ông N2 giả mạo chữ ký và đã ký vào hợp đồng tặng cho nêu trên, vì thời điểm đó cụ A không minh mẫn và không đi lại được thì làm sao ký tên vào hợp đồng. Ngày 25/12/2020, giấy chứng nhận QSD đất nêu trên qua tên ông Phạm Ngọc N2. Các nguyên đơn hoàn toàn không hay biết, thời gian gần đây bà N, ông Ẩ, bà N1 và ông T mới phát hiện ông N2 đã đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Ông N2 làm như vậy là không đúng theo quy định pháp luật, đã lợi dụng lúc cha bị bệnh, tinh thần không minh mẫn và tự ý giả mạo chữ ký để thực hiện hợp đồng tặng cho QSD đất nêu trên là vi phạm pháp luật. Ngày 05/3/2022, cụ A chết. Căn nhà gắn liền với đất nêu trên là của cha mẹ các các nguyên đơn không phải riêng cá nhân cụ A, khi mẹ chết cũng không có lập di chúc, cho nên tài sản nêu trên các nguyên đơn cũng có một phần định đoạt.

Hiện nay trên diện tích đất 56m^2, thửa 159 có một căn nhà cấp 4, ngoài ra không có cây trồng, không có vật kiến trúc gì khác. Căn nhà gắn liền với đất hiện nay do ông Phạm Ngọc T với ông Phạm Ngọc N2 đang quản lý, sử dụng. Thửa đất 159, diện tích 56m^2, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là di sản của cụ A để lại. Hiện nay Giấy chứng nhận QSD đất thửa 159 (trước đây là thửa 243, tờ bản đồ số 02), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020 do ông Phạm Ngọc N2 giữ.

Các nguyên đơn bà N, ông Ẩ, bà N1 và ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020, giữa cụ Phạm Văn A với ông Phạm Ngọc N2 thửa 159, diện tích 56m^2, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vô hiệu và hủy giấy chứng nhận QSD đất nêu trên do ông Phạm Ngọc N2 đứng tên giao lại cho cụ Phạm Văn A đứng tên QSD đất.

- Yêu cầu chia thừa kế theo quy định pháp luật đối với thửa 159, diện tích 56m^2, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp làm 05 phần, mỗi người nhận một phần diện tích là 11,2m^2, yêu cầu nhận giá trị cho mỗi người là 900.000.000 đồng và đồng ý giao lại cho ông N2 căn nhà và đất.

Quá trình giải quyết, các nguyên đơn biết được nhà và đất tranh chấp ông N2 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H, nên yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 giữa ông Phạm Ngọc N2 và ông Nguyễn Văn H đối với phần đất diện tích 56m^2, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn H đối với phần đất diện tích 56m^2, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Đồng thời, ngày 14/9/2023, các nguyên đơn có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chia thừa kế.

- Bị đơn ông Phạm Ngọc N2 trình bày: Cha mẹ ông N2 là cụ Phạm Văn A và cụ Nguyễn Thị K. Cụ A và cụ K có tổng cộng 05 người con như các nguyên đơn trình bày. Cụ A và cụ K chết để lại đất ruộng ở huyện C và căn nhà đang tranh chấp hiện nay. Căn nhà tranh chấp trước đây cụ A, ông N2 và ông T có hộ khẩu tại đây, nhưng ông T thường xuyên chạy xe buýt nên ít khi ở nhà. Các anh chị của ông N2 đã được cụ A cho các tài sản khác rồi, ông N2 là con út ở trong nhà, nuôi cụ A nên ngày 11/12/2020 cụ A đã tặng cho ông N2 căn nhà này, cũng như di chúc để lại đất ruộng cho ông N2. Hiện nay nhà đất tranh chấp ông N2 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H ngày 23/10/2021, hiện nay ông H đang cho ông N2 thuê để ở giá 3.000.000 đồng/tháng, lí do ông N2 thuê lại nhà để ông N2 và ông T có chỗ ở. Lúc ký hợp đồng tặng cho thì cụ A vẫn minh mẫn, tự ký tên được, các nguyên đơn cho rằng ông N2 giả mạo chữ ký cụ A là vu khống, xúc phạm uy tín, nhân phẩm của ông N2. Sau khi ký tặng cho nhà đất thì cụ A còn làm di chúc cho đất ruộng cho ông N2, cụ A có giám định y khoa thì Phòng công chứng mới chịu chứng.

Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông N2 không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Trần Kim T2 ủy quyền cho ông Nguyễn Hải H1 đại diện trình bày: Ông Hồng nhận chuyển nhượng căn nhà và đất đang tranh chấp từ ông N2 giá là 4,5 tỷ đồng ngày 23/10/2021, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng quy định, trước khi nhận chuyển nhượng, ông H đã tìm hiểu biết ông N2 được tặng cho đất hợp pháp, ngoài ra ông N2 còn được cụ Phạm Văn A di chúc phần đất ruộng khác, nên ông H mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Hiện ông H đã đứng tên giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp và có thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N3, hiện nay thì Ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp này cho ông H. Ông H và bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 giữa ông Phạm Ngọc N2 và ông Nguyễn Văn H, không tranh chấp hợp đồng cho ông N2 thuê nhà lại ở.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T về việc yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020, giữa cụ Phạm Văn A với ông Phạm Ngọc N2 thửa 159, diện tích 56m^2, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận QSD đất nêu trên do ông Phạm Ngọc N2 đứng tên giao lại cho cụ Phạm Văn A đứng tên QSD đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 giữa ông Phạm Ngọc N2 và ông Nguyễn Văn H đối với phần đất diện tích 56m^2, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vô hiệu và đề nghị thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn H đối với phần đất diện tích 56m^2, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu chia thừa kế theo quy định pháp luật đối với thửa 159, diện tích 56m^2, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về án phí:

- Các nguyên đơn mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp, bà Phạm Thị Tuyết N được nhận lại số tiền 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0011765 ngày 18/11/2022; ông Phạm Ngọc Ẩ được nhận lại số tiền 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0011771 ngày 21/11/2022; ông Phạm Ngọc T được nhận lại số tiền 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0011773 ngày 21/11/2022; bà Phạm Thị Thúy N1 được nhận lại số tiền 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0011772 ngày 21/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

- Bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006992 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.732.000 đồng, do các nguyên đơn chịu (đã nộp và chi xong).

5. Chi phí giám định chữ ký là 13.680.000 đồng do nguyên đơn chịu (đã nộp và chi xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 29/12/2023 các nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T không

thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T không đồng ý kết quả xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Mai T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1 và bà Phạm Ngọc T trình bày:

+ Về tố tụng: Các nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo đó, cả 02 hợp đồng nêu trên đều được công chứng tại Văn phòng C và do Công chứng viên Huỳnh Việt T3 ký chứng nhận. Trong trường hợp này cần phải xem xét văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hay không?. Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng C và Công chứng viên Huỳnh Việt T3 vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Về nội dung: Các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho ngày 11/12/2020 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông N2 là có căn cứ. Bởi lẽ: *Thứ nhất,* Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020 được công chứng không đúng theo quy định pháp luật, do tại thời điểm giao kết hợp đồng cụ A là người không có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự. Do tại thời điểm ký kết hợp đồng, cụ A là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, khó khăn trong việc nhận biết sự việc xung quanh, cụ A đang điều trị bệnh có chứng từ nhập viện, đơn thuốc điều trị có liên quan bệnh teo nảo, sa sút trí tuệ trong Bệnh Alzheimer mức độ trung bình… do đó việc cụ A ký tên vào Hợp đồng tặng cho là trong tình trạng không minh mẫn, mặt khác cụ A (sinh năm 1935) đã 85 tuổi nhưng không có văn bản giám định sức khỏe khi cụ A ký kết hợp đồng được soạn thảo sẵn là không đảm bảo theo quy định khoản 5 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014; Hợp đồng tặng cho chưa có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015 do không có chứng cứ chứng minh tại thời điểm giao kết hợp đồng, cụ A là người có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự. *Thứ hai,* đối tượng giao dịch (nhà và đất tại thửa 159) là tài sản chung của vợ chồng cụ A và cụ K, sau đó cụ K chết, cụ A tự ý quyết định luôn cả phần di sản của cụ K để lại là không phù hợp quy định pháp luật, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/5/2024 ông N2 khẳng định phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng cụ A và cụ K tạo lập trước năm 1975, đồng thời xác định khi lập Hợp đồng tặng cho thì không có hỏi ý kiến của bất kỳ anh chị em nào khác của ông N2, nên chủ thể ký

kết Hợp đồng tặng cho ngày 11/12/2020 chưa phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập theo điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. *Thứ ba,* Hợp đồng tặng cho ngày 11/12/2020 đã vi phạm về hình thức của hợp đồng, cụ thể về nơi giao kết hợp đồng, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, cụ A bệnh càng nặng thêm bắt đầu từ năm 2018, vì vậy cụ A khả năng đi lại rất kém, tuổi tác cao, sức khỏe và trí nhớ hoàn toàn giảm sút nghiêm trọng, hoàn toàn không thể đến tại Văn phòng C để ký kết hợp đồng tặng cho trên được, nên nơi ký kết hợp đồng hoàn toàn không phải tại Văn phòng C. *Thứ tư,* Hợp đồng tặng cho ngày 11/12/2020 còn vô hiệu do có đối tượng không thể giao dịch được, thể hiện: Không có văn bản thỏa thuận về việc tặng cho nhà ở từ cụ A sang cho ông N2; Thời điểm ký kết hợp đồng hoàn toàn không có ý kiến, không có văn bản đồng ý về việc tặng cho QSD đất nói trên của ông T; Căn cứ khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 quy định *"Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu"*, xác định việc tặng cho QSD đất giữa cụ A và ông N2 có đối tượng không thể thực hiện được, do đó việc tặng cho QSD đất này bị vô hiệu. *Thứ năm,* Do Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020 giữa cụ A với ông N2 là vô hiệu, vì vậy cần giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Theo Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, các bên sẽ phải trả lại hoặc khôi phục lại tình trạng ban đầu trước khi xác lập giao dịch. Tức là, huỷ Giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 159 do ông N2 đứng tên, giao lại cho cụ A đứng tên là có căn cứ chấp nhận.

Các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 giữa ông Phạm Ngọc N2 và ông Nguyễn Văn H và đề nghị thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông H là có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ: *Thứ nhất,* như đã phân tích như trên, nhà và đất tại thửa 159 mà ông N2 nhận tặng cho của cụ A theo Hợp đồng tặng cho ngày 11/12/2020 và đứng tên giấy chứng nhận là không hợp pháp, vì nhà và đất tranh chấp là di sản của cụ A, cụ K để lại, nên việc ông N2 chuyển nhượng cho ông H là trái quy định pháp luật. *Thứ hai,* Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do có đối tượng không thể giao dịch được như đã nêu trên; Thời điểm ký kết hợp đồng hoàn toàn không có ý kiến, không có văn bản đồng ý về việc tặng cho QSD đất của ông T và cụ A do thời điểm chuyển nhượng thì phần nhà và đất do cụ A, ông N2 và ông T cùng đang sinh sống, quản lý, sử dụng và có tên trong hộ khẩu. *Thứ ba,* Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông N2 và ông H là không có thật, không có giao nhận nhà, đất trên thực tế; Mặt khác, trên đất có nhà ở (chưa được cấp quyền sở hữu nhà), tuy nhiên giữa ông N2 và ông H hoàn toàn không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà ở, không có lập bất kỳ văn bản gì về chuyển nhượng nhà ở là không phù hợp; Số tiền chuyển nhượng do các bên tự trình bày, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, mặt khác trình bày mâu thuẫn về giá chuyển nhượng; Không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa các bên, nên ông H không phải là người ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng nhà, đất nói trên. *Thứ tư,* Hợp đồng thuê nhà ngày

28/11/2021 là chứng cứ chưa phù hợp do ông N2 và ông H đều cho rằng, sau khi chuyển nhượng thì ông H đã cho ông N2 thuê lại nhà để ở, với giá 3.000.000đ/tháng, đồng thời cung cấp Hợp đồng thuê nhà để làm chứng cứ chứng minh, tuy nhiên thực tế sử dụng nhà, đất có ông T, ông N2 và cụ A nhưng ông N2 và cụ A không ký kết trong hợp đồng thuê nhà, hoàn toàn không biết về nội dung thuê nhà này. *Thứ năm,* do Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 giữa ông N2 và ông H là vô hiệu, vì vậy cần giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu thu hồi hay hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho vợ chồng ông H, bà T2.

Từ các căn cứ trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong thủ tục tố tụng, chưa khách quan, chưa xem xét toàn diện chứng cứ, chưa làm rõ nội dung vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các nguyên đơn. Luật sư Mai T1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn, theo đó sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

- Chị Phan Thị Thảo Q là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1 và bà Phạm Ngọc T trình bày: Thống nhất với trình bày và đề nghị của Luật sư Mai T1 như nêu trên, không bổ sung gì thêm.

- Bị đơn ông Phạm Ngọc N2 trình bày: Không thống nhất đề nghị Luật sư Mai T1 và kháng cáo của các nguyên đơn như nêu trên. Bởi vì, việc cụ A t cho QSD đất tranh chấp (Thửa 159) cho ông N2 là đúng quy định của pháp luật, thời điểm ký Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020 thì cụ A hoàn toàn minh mẫn, điều này còn thể hiện cụ A đã ký vào hồ sơ cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất để được cấp giấy chứng nhận QSD đất mới theo các tài liệu, chứng cứ do ông N2 cung cấp cho Tòa án phúc thẩm ngày 01/8/2024. Sau khi được tặng cho đất hợp pháp thì ông N2 toàn quyền ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 cho ông H, căn nhà là do cụ A đã cho ông N2 rồi. Nên việc tặng cho đất và chuyển nhượng đất là đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Trần Kim T2 ủy quyền cho ông Nguyễn Hải H1 đại diện trình bày: Không thống nhất đề nghị Luật sư Mai T1 và kháng cáo của các nguyên đơn như nêu trên. Bởi vì, cụ A có thể đi lại được, minh mẫn khi ký hợp đồng tặng cho đất tranh chấp (Thửa 159) cho ông N2 và ký tại Văn phòng C do Công chứng viên Huỳnh Việt T3 chứng nhận. Việc cụ A minh mẫn còn thể hiện cụ A đã ký vào hồ sơ để được cấp lại giấy chứng nhận QSD đất theo bản đồ lưới tọa độ, ngoài ra còn có Kết luận giám định sức khỏe của T4 xác định cụ A không bệnh tâm thần. Nên việc tặng cho đất và chuyển nhượng đất là đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu Hội đồng xét xử

không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của các nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: ……./PB-VKS-DS ngày …./8/2024).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và chia thừa kế tài sản"* là đúng quy định tại khoản 3, 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc các nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T nộp đơn kháng cáo đề ngày 27/12/2023 vào ngày 29/12/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Đất tranh chấp diện tích 56m^2 thuộc thửa 159 (thửa cũ 243), tờ bản đồ số 16 (viết tắt là đất tranh chấp) và căn nhà có trên đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của cụ Phạm Văn A và cụ Nguyễn Thị K mua của ông Lê Minh T5 năm 1969. Cụ A và cụ K có tổng cộng 05 người con gồm: Phạm Thị Tuyết N, Phạm Ngọc Ấ, Phạm Thị Thúy N1, Phạm Ngọc T và Phạm Ngọc N2. Năm 1983 cụ K chết, cụ A và các con vẫn tiếp tục sinh sống trong căn nhà có trên đất tranh chấp. Sau đó bà N, ông Ẩ và bà N1 lập gia đình và ra ở riêng, chỉ còn cụ A sống cùng nhà với ông T và ông N2 đến khi chết vào ngày 05/3/2022. Cụ A đăng ký và được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu ngày 09/12/1996 (Thửa 243, diện tích 56m^2 (T), tờ bản đồ

số 2). Sau đó làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại ngày 29/10/2020 thành thửa 159, diện tích 56m^2 (ODT), tờ bản đồ số 16). Ngày 11/12/2020 cụ A ký hợp đồng tặng cho đất tranh chấp cho ông N2 và ông N2 được đứng tên nhận tặng cho QSD đất ngày 25/12/2020 (Ghi chú tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất). Đến ngày 23/10/2021 ông N2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn H và ông H được đứng tên nhận chuyển nhượng QSD đất ngày 28/10/2021 (Ghi chú tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất), sau đó ông H cho ông N2 thuê lại nhà đất để sử dụng cùng với ông T. Các nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/1/2020 giữa cụ Phạm Văn A với ông Phạm Ngọc N2 (viết tắt là Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020), hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông N2 và tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 giữa ông Phạm Ngọc N2 và ông Nguyễn Văn H (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021), thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông H, đồng thời yêu cầu chia thừa kế đối với đất tranh chấp, sau đó các nguyên đơn đã rút yêu cầu chia thừa kế. Còn bị đơn ông Phạm Ngọc N2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, cho rằng việc tặng cho và chuyển nhượng đất tranh chấp đúng quy định của pháp luật. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và chia thừa kế tài sản giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy các nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo đó, cả hai hợp đồng nêu trên đều được công chứng tại Văn phòng C và do Công chứng viên Huỳnh Việt T3 ký chứng nhận. Trong trường hợp này cần thiết phải xem xét văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hay không?. Việc Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng C và Công chứng viên Huỳnh Việt T3 vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Tòa án sơ thẩm xác định cụ A có ký tên vào Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020, thời điểm này cụ A chưa có kết luận và Tòa án cũng chưa tuyên bố cụ A có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Ngoài ra, sau thời điểm ký hợp đồng tặng cho hơn 10 ngày (25/12/2020), cụ A tiếp tục thực hiện giám định y khoa với kết luận không bị bệnh tâm thần, đồng thời xác định nhà và đất tranh chấp là tài sản của cá nhân cụ A, tại thời điểm tặng cho ông N2 thì cụ A là người có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, Hợp đồng tặng cho được công chứng đúng quy định pháp luật, nên yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử xét thấy nhận định của Tòa án sơ thẩm là chưa đủ cơ sở. Bởi lẽ: Tại thời điểm cụ A ký tên vào Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 11/12/2020 thì cụ A đã 85 tuổi (sinh năm 1935) và đang trong giai đoạn điều trị bệnh, theo kết quả chuẩn đoán của Bệnh viện Đ thì cụ A bị bệnh *"Thoái hóa cột sống, T6 nảo, Sa sút trí tuệ trong Bệnh Alzheimer mức độ trung bình + Các viêm xương khớp khác + Bệnh Alzheimer + Rối loạn vào giấc và duy trì giấc ngủ, mất ngủ"* (Giấy ra viện ngày 10/11/2020 thể hiện cụ A nhập viện điều trị ngày 31/10/2020 và xuất viện ngày 10/11/2020, tiếp tục điều trị theo Đơn thuốc khi tái khám ngày 26/11/2020, ngày 24/12/2020…). Hợp đồng tặng cho đất tranh chấp ngày 11/12/2020 được lập sẵn, cụ A chỉ ký tên vào mục Bên A (Bên tặng cho) mà không tự ghi họ tên, việc ghi họ tên cụ A là do ông N2 ghi (việc này ông N2 thừa nhận), trong khi cụ A biết chữ nhưng không tự ghi họ tên cũng như ghi rõ ý chí tự nguyện của mình, cũng như không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cụ A minh mẫn, tự nguyện và đủ năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho đất tranh chấp theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 hay không?. Hợp đồng tặng cho ngày 11/12/2020 chỉ thể hiện tặng cho QSD đất tranh chấp, trong khi trên đất còn có căn nhà của cụ A, việc ông N2 cho rằng cụ A đã cho nhà ông N2 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, mặt khác việc này cũng không được các nguyên đơn thừa nhận. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/10/2021 giữa ông N2 và ông Nguyễn Văn H cũng chỉ thể hiện việc chuyển nhượng đất tranh chấp (không bao gồm nhà trên đất), các bên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc giao dịch mua bán nhà với nhau. Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì cụ A, ông N2 và ông T đang sinh sống, quản lý và sử dụng nhà đất chung (có chung hộ khẩu) nhưng theo lời khai của ông N2 thì ông N2 không thông báo cho thành viên trong hộ biết xem họ có đồng ý cho chuyển nhượng nhà đất cho ông H hay không?, chỉ sau khi chuyển nhượng nhà đất cho ông H xong thì ông N2 mới thông báo cho họ và làm hợp đồng thuê nhà lại với ông H, điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T và cụ A. Mặt khác, Tòa án sơ thẩm cũng không ban hành văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin và tài liệu, chứng cứ về trình tự, thủ tục tặng cho đất tranh chấp giữa cụ A với ông N2, cũng như trình tự, thủ tục chuyển nhượng đất tranh chấp giữa ông N2 với ông H khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho họ có đảm bảo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện giao dịch hợp đồng hay không?. Những tình tiết này không được Tòa án sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ để xác minh làm rõ.

Do Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Do án sơ thẩm bị hủy, nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là không có đủ cơ sở, nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

2. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Tuyết N, ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Phạm Thị Thúy N1, ông Phạm Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND Tỉnh;
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP. Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi