TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 73/2025/DS - PT
Ngày 29/4/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuỷ và ông Hoàng Văn Giang.

- Thư ký phiên toà: Bà Lương Thị Thuý Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2024/TLPT - DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS - ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 242/QĐPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Trịnh Thị L, sinh năm 1940;

Địa chỉ: Xóm N, xã L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thu D, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số nhà B, đường T, tổ H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ L:

- Luật sư Đỗ Hữu Đ và Luật sư Nguyễn Thị Hạnh P thuộc Công ty L3, đoàn Luật sư thành phố H (đều có mặt).

- Luật sư Nguyễn Thanh T và Luật sư Lê Thị H thuộc Công ty L3, đoàn Luật sư thành phố H (đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số H N, Đ, B, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Tổ B, xóm N, xã L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn T1: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962 (vợ ông T1).

Địa chỉ: Số A đường Đ, tổ Y, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (bà N có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962 (vợ ông T1);

Địa chỉ: Số A, đường Đ, tổ dân phố Y, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

3.2. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số A, đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Gia Đ1, Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Sinh L1, sinh năm 1992; (nhân viên Văn phòng C).

3.3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2, Chi nhánh N3, Phòng G2;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L2, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đai diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh N1, chức vụ Giám đốc phòng G3 Chi nhánh N3 (vắng mặt).

Bà Phạm Thị N2, chức vụ: Phó trưởng phòng Quản lý rủi do B Chi nhánh N3 (có mặt).

3.4. Bà Đinh Nguyễn Hương G, sinh năm 1989 (con gái ông T1)

Địa chỉ: Số A đường Đ, tổ dân phố Y, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn cụ Trịnh Thị L và người đại diện theo ủy quyền của cụ L trình bày: Cụ Trịnh Thị L và ông Đinh Văn T2 có tài sản chung là thửa đất số 32 tờ bản đồ số 6 diện tích 4833m^2 và ngôi nhà cấp 4 trên đất, đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/1999 mang tên hộ ông Đinh Văn T2. Năm 2006, cụ T2 chết, cuối năm 2015, gia đình cụ L làm thủ tục phân chia di sản thừa kế và chia toàn bộ các tài sản trên cho cụ Trịnh Thị L và cụ L

đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2016 mang tên Trịnh Thị L.

Khoảng đầu năm 2021, con trai cả của cụ L là ông Đinh Văn T1 có bảo cụ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L cho ông T1 giữ, sợ cụ L bảo quản không tốt, tránh thất lạc. Khoảng giữa năm, vợ chồng ông T1 có bảo làm thêm đất từ vườn tạp lên thổ cư để sau này chia cho các cô, sau đó bà N vợ ông T1 có cầm một bộ giấy tờ về để cụ L ký, không cho cụ đọc và cũng không đọc cho cụ nghe về nội dung. Khoảng hơn 1 tháng, ông T1 có mang hộp mực dấu và bảo cụ L lăn tay vào mấy bản giấy, bảo là giấy tờ ủy quyền cho ông T1 đi lĩnh lương (trợ cấp) cho người cao tuổi ở xã. Khi ký cũng chỉ có một mình

ông T1, không đọc cho cụ L biết nội dung giấy tờ là gì.

Đến cuối năm 2023, cụ L yêu cầu ông T1 mang bìa đỏ về cho cụ L để cụ tự bảo quản và bàn bạc chia đất cho các con, vì tuổi cụ L cũng đã cao. Đến cuối tháng 12/2023 con trai thứ của cụ L là ông Đinh Hồng T3, sinh năm 1970 từ Hà Giang về nhà, bảo ông T1 mang bìa đỏ về cho cụ L thì ông T1 mới mang về trả. Khi cụ L và các con xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện ra trên trang chỉnh lý có nội dung: Ngày 28/9/2021 có tặng 300m^2 ONT và 3774,1m^2 BHK cho ông Đinh Văn T1 theo hồ sơ CQ 337. Sau đó, con cụ L đã đưa cụ L lên Bộ phận thủ tục hành chính thành phố T xin sao lục hồ sơ thì mới biết rằng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng C ngày 07/09/2021. Cụ L xác định hoàn toàn minh mẫn, việc ký và lăn tay vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là do tin tưởng con trai nên cụ không đọc. Cụ cũng không được làm việc hoặc trao đổi với Công chứng viên nào của Văn phòng C. Cụ xác định chữ ký và điểm chỉ của cụ trong hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất là của cụ, nhưng cụ không biết và không được đọc các nội dung trong các văn bản này.

Nay cụ L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/09/2021 giữa cụ L với ông Đinh Văn T1 đối với diện tích 4074,1m^2 tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 6, xã L do Văn phòng C ký công chứng số 4493 quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/09/2021 và chỉnh lý lại diện tích thửa đất trên lại mang tên chủ sử dụng là cụ.

Bị đơn ông Đinh Văn T1 trình bày: Việc cụ L trình bày trong đơn là không chính xác. Cụ L có 01 diện tích đất 7618,0m^2 tại xã L, thành phố T, là đất của riêng mẹ ông, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng tháng 9/2021, mẹ ông làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông 300m^2 đất thổ cư và 3774,1m^2 đất HNK
tại thửa số 32 tờ bản đồ đồ số 6, là một phần trong thửa đất trên, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này. Việc tặng cho quyền sử dụng đất trên là do cụ Liên hoàn T4 tự nguyện. Ông đã thuê trọn gói dịch vụ làm thủ tục tặng cho tại Văn phòng C, từ giai đoạn dự thảo hợp đồng và các thủ tục đo đạc, cắt chia đất. Ông xác định ngày 07/9/2021, có 01 cháu gái mang hợp đồng tặng cho đến cho ông và mẹ ông đọc hợp đồng và cho ký, lăn tay, điểm chỉ, ngoài ra không có ai khác.

Diện tích đất này cụ L là mẹ đẻ ông đang ở, ông đã xây nhà trên đất từ trước khi cụ L tặng cho quyền sử dụng đất cho ông, nhưng do mâu thuẫn giữa ông và các em ông, nên ông đã về phường B, thành phố P để sinh sống. Ông không nhất trí yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của cụ L.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà là vợ ông Đinh Văn T1, con dâu cụ Trịnh Thị L. Việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 6 xã L, thành phố T giữa cụ Trịnh Thị L và ông Đinh Văn T1 bà không liên quan.

- Văn phòng C trình bày: Ngày 07/9/2021, Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Trịnh Thị L tặng cho ông Đinh Văn T1, đất tại xã L, thành phố T, kèm theo hồ sơ yêu cầu công chứng là kết quả đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính để giải quyết thủ tục tặng cho đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 6. Văn phòng Công chứng nhận thấy nội dung yêu cầu công chứng đúng theo quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Người yêu cầu công chứng đủ năng lực hành vi dân sự, đã hiểu và đồng ý tham gia giao dịch. Các tài liệu, giấy tờ liên quan hợp đồng phù hợp với yêu cầu công chứng. Do đó, Văn phòng Công chứng nhận thấy không có căn cứ để hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/9/2021. Nếu trường hợp người yêu cầu công chứng đề nghị hủy Văn bản công chứng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trịnh Thị L. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa cụ Trịnh Thị L và ông Đinh Văn T1 ngày 07/9/2021 do Văn phòng C chứng nhận. Cụ L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Với nội dung trên tại bản án số 86/2024/DS - ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Trịnh Thị L và ông Đinh Văn T1 ngày 07/9/2021 do Văn phòng C chứng nhận số công chứng 4493, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Ngày 09/9/2024, vợ chồng ông T1, bà N có đơn kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/9/2024, Văn phòng C có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do

Văn phòng C đã công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, các bên vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ toạ phiên toà và Hội đồng xét xử từ khi thu lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết của đại diện Viện kiểm sát: Khi giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã không đưa Ngân hàng TMCP Đ2 và con gái của ông T1, bà N vào tham gia tố tụng để giải quyết trong cùng vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà N, huỷ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại cấp phúc thẩm phát hiện tình tiết mới làm thay đổi toàn bộ nội dung vụ án. Trong vụ án này nguyên đơn cụ Trịnh Thị L khởi kiện huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 07/9/2021 giữa cụ và ông Đinh Văn T1. Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông T1, bà N đã dùng tài sản được cụ L tặng cho để bảo lãnh cho con gái của ông T1 là chị Đinh Nguyễn Hương G vay tiền của Ngân hàng TMCP Đ2 với số tiền 2.500.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông T1 không thông báo cho Toà án sự việc này, do vậy khi giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã không đưa Ngân hàng TMCP Đ2 và con gái của ông T1, bà N vào tham gia tố tụng để giải quyết trong cùng vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ.

[2]. Do Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm không xem xét về nội dung. Huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án, lệ phí. Chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn T1, bà Nguyễn Thị N.

1. Huỷ bản án số 86/2024/DS - ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Giao hồ sơ về Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được giải quyết lại khi giải quyết lại vụ án. Về án phí phúc thẩm ông T1, bà N và Văn phòng công chứng không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Đinh Văn T1 được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003174 ngày 16/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Bà Nguyễn Thị N được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003173 ngày 16/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Văn phòng C được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003178 ngày 18/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND thành phố Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Chi cục THA dân sự TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ: Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế