

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 11/2026/DS-PT

Ngày: 07/01/2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt;

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thúy Hồng;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn N - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2025 và ngày 07 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2025, về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 315/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2202/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị T, sinh năm 1935 (chết ngày 02/8/2023);

Trú tại: A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1/ Ông Lãng Văn L, sinh năm 1960 (có mặt);

Trú tại: A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/ Ông Lãng Văn M, sinh năm 1971 (có mặt);

Trú tại: A Tở C, khu phố T, đường B, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3/ Bà Lăng Thị Thu T1 (sinh năm 1964, chết ngày 02/4/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1:

- Ông Dương Quốc T2, sinh năm 1971 (có mặt);

Trú tại: A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Dương Thùy Ái M1, sinh năm 2000 (có mặt);

Trú tại: B K, Y, K, K, Nhật Bản.

4/ Bà Lăng Thị Ngọc C, sinh năm 1967 (chết năm 2001, độc thân).

5/ Ông Lăng Văn D, sinh năm 1975 (từ chối do là bị đơn trong vụ án);

Trú tại: A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

6/ Bà Lăng Thị Minh N1, sinh năm 1962 (xin vắng mặt);

Trú tại: B L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

7/ Bà Lăng Thị Ngọc Y, sinh năm 1969 (xin vắng mặt);

Trú tại: 4 Đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Luật sư Trần Xuân H – Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: A B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- **Bị đơn:** Ông Lăng Văn D, sinh năm 1975 (có mặt);

Trú tại: A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đoàn Ngọc Vân A, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Trú tại: A Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Thu H1 – Công ty L2 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: A Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1/ Bà Lăng Thị Thu T1 (sinh năm 1964, chết ngày 02/4/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1:

- Ông Dương Quốc T2, sinh năm 1971 (có mặt);

Trú tại: A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Dương Thùy Ái M1, sinh năm 2000 (có mặt);

Trú tại: B K, Y, K, K, Nhật Bản.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và bà M1: Bà Đoàn Ngọc Vân A, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Trú tại: A Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/ Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: 9 N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

3/ Văn phòng C3 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: B M, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H;

Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H (vắng mặt);

Địa chỉ: F L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Lăng Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Bà T là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 25771/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2001; đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 08/9/2004. Nhà đất trên bà T sử dụng để ở từ năm 1976 đến nay cùng với 02 người con ruột là ông Lăng Văn D, sinh năm 1975 và bà Lăng Thị Thu T1, sinh năm 1964. Bản chính toàn bộ giấy tờ nhà đất bà T giao cho ông Lăng Văn D quản lý, cất giữ.

Ngày 02/4/2021 bà Lăng Thị Thu T1 chết.

Ngày 03/4/2021, ông Lăng Văn D đã đưa hết đồ dùng cá nhân của bà T ra khỏi nhà và đuổi bà T ra khỏi nhà, không cho bà T được ở căn nhà nêu trên nữa. Ông Lăng Văn D nói rằng căn nhà trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông, bà T không còn quyền hạn gì nữa. Bà T đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành

phố Hồ Chí Minh xin sao lục hồ sơ nhà đất trên, thì được biết căn nhà và quyền sử dụng đất trên hiện nay thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lăng Văn D.

Ông D và bà T1 đứng tên nhà đất theo Hợp đồng tặng cho nhà ở (đã được sao lục) số công chứng: 24848, quyển số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/9/2004. Theo văn bản này thì bà T là bên tặng cho toàn bộ nhà đất nêu trên cho bên nhận là 02 người con của bà T là ông Lăng Văn D và bà Lăng Thị Thu T1. Tuy tuổi đã cao nhưng hiện nay bà T hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Bà T chưa hề có ý định bán hoặc tặng cho nhà đất trên cho bất cứ ai. Bà T cho rằng bà không ký tên hay lấn tay để tặng cho nhà đất đối với ông D và bà T1, mà nghi ngờ có sự gian dối khi thiết lập Hợp đồng tặng cho này. Trước đó, ngày 26/01/2021 bà Lăng Thị Thu T1 đã tặng cho toàn bộ phần sở hữu và sử dụng của bà T1 đối với nhà đất trên cho ông Lăng Văn D theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 00002656, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen Thành phố C3 chứng nhận ngày 26/01/2021.

Ngày 05/4/2021, ông Lăng Văn D đã xin cấp mới và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA 940089, số vào sổ cấp GCN: CS04730 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông D.

Ba tháng sau khi cho $\frac{1}{2}$ phần nhà mà bà T1 được sở hữu theo hợp đồng bà T đã tặng cho. Ngày 02 tháng 4 năm 2021, bà T1 chết. (do bệnh hiểm nghèo).

Ngày 28/4/2021, bà T khởi kiện ông Lăng Văn D tại Tòa án Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà T, là nơi cư ngụ của bà T từ trước đến nay. Bà T chưa hề có ý định hoặc ký bất kỳ giấy tờ gì để chuyển nhượng, tặng cho nhà đất nêu trên cho bất cứ ai khác. Khi bà T bị bệnh, bà T1 đang chữa trị bệnh ung thư, phía ông Lăng Văn M là một trong những người con của bà đã đưa bà T về chung sống với gia đình riêng của ông ở tận tỉnh Bình Dương. Đến khi bà T1 qua đời. Bà T đòi quay về nhà mình, nhưng ông Lăng Văn D cho rằng bà T không còn là chủ sở hữu nên không cho bà vô nhà, xâm phạm đến quyền sở hữu và sử dụng của bà T đối với nhà đất nêu trên. Do không có chỗ ở, nên hiện nay bà T phải ở nhờ tại nhà một người con khác của bà T tại Bình Dương.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng: 24848, quyển số: 09 TP/C SCC/HĐGD do công chứng viên tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/9/2004.

- Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 00002656, quyển số: 07TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/01/2021. Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại

địa chỉ A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lãng Văn D đứng tên.

Tạm tính toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Bà T qua đời vào ngày 23/8/2023, con gái của bà T1 là bà Dương Thụy Á M1 là Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1, đang cư trú ở nước ngoài. Vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận 11 chuyển đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền.

Bị đơn ông Lãng Văn D ủy quyền cho bà Đoàn Ngọc Vân A đại diện trình bày rằng: Nhà đất tại số A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 11Q) là tài sản chung của ba mẹ ông D, là ông Lãng Văn K và bà Đào Thị T. Trong những năm 2004, khi bà T còn minh mẫn sáng suốt, bà đã tự mình định đoạt nhà đất nói trên cho hai người con là ông D và bà T1, là người chăm sóc và chung sống với bà T. Đến khoảng năm 2020, trong suốt thời gian bà T1 trở bệnh nặng, khi thấy các anh chị đón mẹ về chăm sóc, ông D có suy nghĩ rằng đây là cơ hội để các anh chị báo hiếu, nên ông chỉ lo tập trung việc hỗ trợ chồng con của bà T1, chăm sóc bà T1 tại bệnh viện. Ngoài ra, do bà Đào Thị T đã 86 tuổi nên ông D cũng muốn tránh gặp mẹ để nói chuyện về tình hình bà T1 sẽ ảnh hưởng đến sức khỏe tinh thần của bà T vì bác sĩ đã nhiều lần dự báo bà T1 sẽ không qua khỏi.

Đến khi lo xong đám tang của bà T1 vào ngày 05/04/2021, thì dù ông D đã đánh tiếng nhưng các anh chị vẫn không đưa bà T về lại căn nhà A L. Bất ngờ hơn, khi vào ngày 31/05/2021, ông D nhận được thông báo từ Tòa về việc khởi kiện của mẹ mình.

Hợp đồng tặng cho nhà số B tại Phòng C2 được lập khi bà T 69 tuổi và còn rất minh mẫn. Trong khi tình trạng tâm thần của bà T hiện nay thì cần phải xem xét lại vì bà không còn minh mẫn do đã nhiều lần bị tai biến mạch máu não và 1 lần bị té gãy xương đùi do tai biến và phải nhập viện để mổ nẹp ốc vít vĩnh viễn, nên bây giờ bà T chỉ ngồi một chỗ, mọi sinh hoạt hàng ngày đều phụ thuộc vào người khác và đầu óc cũng không còn minh mẫn tỉnh táo, khi nhớ khi quên. Vì vậy, ông D đề nghị Tòa án Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại năng lực hành vi tố tụng dân sự của bà Đào Thị T khi ký đơn khởi kiện.

Nay, ông D cho rằng yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị T về việc hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở số 24848 ngày 17 tháng 09 năm 2004 và Hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 0002656 ngày 26 tháng 01 năm 2021 là không có cơ sở. Ông D đề nghị Tòa án xem xét bác đơn khởi kiện của bà Đào Thị T. Công nhận quyền sở hữu nhà và đất nói trên là của ông Lãng Văn D.

Ngày 02 tháng 9 năm 2021 bà T chết, phát sinh những thừa kế khác gồm Lãng Văn M, Lãng Văn L, Lãng Thị Minh N1, Lãng Thị Ngọc Y đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ khởi kiện của bà Đào Thị T. Riêng bà Lãng Thị Thu T1 chết

năm 2021, có con là Dương Thùy Ái M1 và chồng là Dương Văn T3 từ chối kế thừa quyền tham gia tố tụng của bà T. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở là của ông Lăng Văn D.

Ông Lăng Văn D là bị đơn, từ chối tư cách kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản bác của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lăng Thị Thu T1 có ông Dương Quốc T2, bà Dương Thùy Ái M1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng do bà Đoàn Ngọc Vân A là người đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Lăng Văn D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh có bản trình bày những nội dung như sau: Theo hồ sơ lưu trữ công chứng Hợp đồng tặng cho số 24848 ký tại Phòng C2 vào năm 2004, thể hiện: Trên đơn xác nhận tình trạng nhà để bán, chuyển dịch sở hữu được bà Đào Thị T ký tên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường E, Quận A ngày 01/9/2004;

Trên phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch được bà Lăng Thị Thu T1 ký tên ngày 10 tháng 9 năm 2004.

Khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP quy định trường hợp: “ Người yêu cầu công chứng, chứng thực không đọc, không nghe, không ký hoặc không điểm chỉ được, thì phải có người làm chứng” và “ Người làm chứng do người yêu cầu công chứng, chứng thực chỉ định”.

Khoản 2 Điều 8 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP quy định người làm chứng phải có đủ các điều kiện sau đây: “a) Từ đủ 18 tuổi trở lên, không phải là người bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; b) Không có quyền, hoặc nghĩa vụ về tài sản liên quan đến việc công chứng, chứng thực”.

Do vậy, việc chỉ định người làm chứng là do người yêu cầu công chứng thực hiện và người làm chứng phải đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 8 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP.

Trong hồ sơ lưu trữ của Hợp đồng tặng cho số 24848 nói trên, có lưu trữ giấy chứng minh nhân dân của ông Lương Há C1, thể hiện các thông tin về nhân thân của ông Lương Há C1, sinh ngày 14/02/1961; giấy chứng minh nhân dân số: 021902118 cấp ngày 26/4/1996 tại Công an Thành phố H; nguyên quán: Trung Quốc; nơi thường trú: B B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và các đặc điểm nhân dạng ghi trong giấy chứng minh nhân dân.

Vào thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho số 24848, pháp luật không có quy định nào về thủ tục công chứng viên xác định tình trạng sức khỏe tâm thần của người yêu cầu công chứng. Tuy nhiên trong hồ sơ lưu trữ của Hợp đồng tặng cho số 24848 thể hiện, tại thời điểm công chứng Hợp đồng số 24848, ông Lương Há C1 đã đọc Hợp đồng tặng cho nói trên cho bà Đào Thị T nghe và ông C1 ghi nhận bà Đào Thị T còn minh mẫn, sáng suốt. Đồng thời, bà Đào Thị T cũng tự mình ký vào Hợp đồng tặng cho số 24848. Bên cạnh đó, phần lời

chứng của công chứng viên trong Hợp đồng tặng cho số 24848 ghi nhận nội dung: “Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; Các bên giao kết đã đọc và nghe nhân chứng đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng này...”.

Các điều luật của Điều 256; Điều 461 và Khoản 1 Điều 463 của Bộ luật Dân sự 1995 đã quy định việc tặng cho là hình thức chuyển quyền sở hữu tài sản tặng cho từ bên tặng cho cho bên được tặng cho. Nội dung của Hợp đồng tặng cho số 24848 thể hiện rõ bên cho là bà Đào Thị T và bên nhận là ông Lãng Văn D và bà Lãng Thị Thu T1.

Phòng C2 cung cấp cho quý Tòa bản sao toàn bộ hồ sơ của Hợp đồng tặng cho số 24848 và hồ sơ liên quan gửi kèm theo văn bản này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 ủy quyền cho ông N2 Cao Khánh có văn bản trình bày như sau:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu, Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Nhà đất số: A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Thửa đất số: 56, tờ bản đồ số: 32 do ông Lãng Văn D (sinh năm 1975) và bà Lãng Thị Thu T1 (sinh năm 1964) là chủ sở hữu (do nhận tặng cho) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số: 25771/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2001, cập nhật thay đổi ngày 07/10/2004.

Ngày 16/01/2021, bà Lãng Thị Thu T1 yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho nhà, do bà Lãng Thị Thu T1 bị bệnh, đi lại khó khăn nên việc thực hiện công chứng tại nhà số B N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xem xét các giấy tờ do bà Lãng Thị Thu T1 cung cấp, công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc tặng cho tài sản, bà Lãng Thị Thu T1 – ông Lãng Văn D hiểu rõ và đồng ý. Do việc thỏa thuận trên là tự nguyện không trái quy định pháp luật, tài sản trên không bị tranh chấp, kê biên, do đó công chứng viên đã công chứng việc tặng cho phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở giữa bà Lãng Thị Thu T1 và ông Lãng Văn D số công chứng: 00002656 ngày 26/01/2021.

Nhận thấy văn bản công chứng trên do Văn phòng C4 (trước là Văn phòng C3), Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn bà Đào Thị T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở, công chứng số: 00002656 ngày 26/01/2021 tại Văn phòng C4 (trước là Văn phòng C3) đã có hiệu lực và các bên đã chuyển quyền sở hữu theo quy định pháp luật, nên không đồng ý với yêu cầu của bà T. Đại diện Phòng C5 có đơn xin vắng mặt tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ủy quyền cho ông Huỳnh Minh N3 trình bày như sau: Nhà đất tại số A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do ông K và bà T đứng tên.

Và được cấp giấy chứng nhận đứng tên bà T vào ngày 08/9/2002 theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án, sau khi đã nộp tiền để giao phần nhà đất nói trên cho bà T. Nhà đất trên được tặng cho bà Lăng Thị Thu T1 và ông Lăng Văn D đã đăng ký tại Trung tâm thông tin đăng ký nhà đất thành phố.

Bà Lăng Thị Thu T1 tặng toàn bộ phần quyền sở hữu, sử dụng của mình cho ông Lăng Văn D theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00002656 ngày 26/01/2021 lập tại Văn phòng công chứng Đàm Sen Thành phố C3 và tại số B N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15/9/2004, Chi nhánh Văn phòng Đ, đã đăng ký nội dung thay đổi tên chủ mới cho ông Lăng Văn D do nhận tặng cho trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 25771/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2001, cập nhật thay đổi ngày 07/10/2004.

Ngày 17/3/2021, ông Lăng Văn D có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất tại địa chỉ số A L, Phường E, Quận A.

Ông Lăng Văn D được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 940089, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04730 vào ngày 05/4/2021.

(Đính kèm 1 bộ hồ sơ photo qua các thời kỳ - Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 25771/2001 ngày 07/11/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp, đã cập nhật ngày 08/9/2004, ngày 07/10/2004 và ngày 15/3/2021).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đào Thị T là ông Lăng Văn M, ông Lăng Văn L, bà Lăng Thị Ngọc Y và bà Lăng Thị Minh N1 cùng trình bày: Nhà đất tại A đường L, Phường E, Quận A do bà T là chủ sở hữu, bà T không hề có ý định chuyển quyền cho bất kỳ đứa con nào của mình khi mà bà chỉ có một căn nhà duy nhất và hiện bà còn đang ở đó, bà cũng không có định đoạt gì đối với nhà đất đó. Nay xảy ra sự việc công chứng hợp đồng tặng cho hay chuyển nhượng là do bà Lăng Thị Thu T1 và ông Lăng Văn D đã lợi dụng là những người đang nuôi dưỡng mẹ, họ đã tự ý sắp đặt cho bà T. Các ông bà M, L, Y và N1 đều khẳng định bản thân bà T không biết chữ nghĩa và cũng không có yêu cầu công chứng chứng thực bất cứ hợp đồng nào. Bà T không cho tài sản cho bà T1 và ông D, cũng không hề mời bất cứ người làm chứng nào để đọc cho bà bất cứ giao dịch nào với ai tại Phòng C2. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên văn bản công chứng là vô hiệu và khẳng định tài sản này là của bà T vì bà T hoàn toàn không có ý định ký tặng cho bất kỳ ai.

Để tìm hiểu rõ tính xác thực của Hợp đồng tặng cho tài sản ký ngày 17/9/2004, bà T đã ủy quyền cho ông Trần Xuân H thay mặt tham gia tố tụng để xác thực việc tặng cho là không đúng ý chí của bà, nên ông H đã yêu cầu Tòa thực hiện giám định dấu vân tay của bà T; sau đó là giám định chữ viết của ông Lăng Văn D khi trên hợp đồng có tên ông Lương Há C1 là người làm chứng, do nghi ngờ ông D và bà T1 đã ngụy tạo ra người làm chứng Lương Há C1.

Theo kết quả giám định của P tại Thành phố Hồ Chí Minh thì dấu vân tay trên ngón trỏ phải trên Văn bản công chứng yêu cầu giám định là của bà T đã lặn tay.

Đối với chữ viết của người làm chứng tên Lương Há C1 thì không có đủ cơ sở để xác định đây là chữ viết của ông Lăng Văn D, do mẫu chữ viết của ông Lăng Văn D cung cấp không đủ để giám định, vì văn bản tặng cho này đã lập vào năm 2004.

Tòa án đã căn cứ vào hồ sơ công chứng của Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cho Tòa án là bản photo giấy chứng minh nhân dân tên Lương Há C1 nên đã tiến hành xác minh việc làm chứng của ông C1, để lấy lời khai và dẫn giải người làm chứng này đến phiên tòa. Tuy nhiên, theo các báo cáo xác minh thì ông Lương Há C1 có đăng ký thường trú nhưng không thực tế cư trú tại địa chỉ trên giấy chứng minh nhân dân mà Phòng C2 đã cung cấp, cũng như không có cư trú tại địa chỉ mới ở B do Công an P1, Quận A cung cấp bổ sung.

Tại phiên tòa,

Ông Trần Xuân H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lăng Văn M có ý kiến rằng: Căn nhà số A L, khi Công chứng tặng cho ngày 19/7/2004, bà T đang sử dụng và là chủ sở hữu hợp pháp. Việc phía ông D nói bà T đã tặng cho ông và bà T1 căn nhà đó theo hợp đồng tặng cho đã ký tại Phòng C2 là không phù hợp, vì bà T không có nhà nào khác để ở. Việc bà T khởi kiện đòi lại căn nhà là do chính ông L thừa nhận khi đưa bà T trở về nhà, thì họ phát hiện ra ông D đem nhà đi bán và nhận tiền cọc của người mua nhà, bà T đã thể hiện rõ ý chí là chưa từng ký tặng cho nhà nên mới khởi kiện để đòi lại.

Về việc công chứng, luật sư của các người thừa kế quyền tố tụng của bà T cho rằng: Bà T không biết đọc, viết, nên thuộc trường hợp cần phải có người làm chứng theo quy định tại Điều 7 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực quy định về Công chứng, chứng thực.

Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực, quy định về nội dung lời chứng:

“1. Nội dung lời chứng phải rõ ràng, chặt chẽ, thể hiện rõ mức độ trách nhiệm của người thực hiện công chứng, chứng thực đối với việc công chứng, chứng thực”.

Hồ sơ do Phòng Công chứng cung cấp có bản lưu trữ giấy chứng minh nhân dân của ông Lương Há C1 và tại trang 3 của hợp đồng có thể hiện chữ viết tên Lương Há C1 với tư cách là nhân chứng nhưng toàn bộ Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng: 24848, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/9/2004 không có thể hiện, chứng nhận thông tin người làm chứng là ông Lương Há C1 (họ tên, năm sinh, số chứng minh nhân dân, địa chỉ), không có chứng nhận ông Lương

Há C1 cam đoan có đủ điều kiện để làm người làm chứng theo quy định pháp luật, không thể hiện được việc ông Lương Há C1 đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của người làm chứng và không chứng nhận ông Lương Há C1 trực tiếp ký vào hợp đồng tặng cho này trước sự có mặt của công chứng viên.

Việc xác nhận ý chí và sự tự nguyện của bà Đào Thị T khi giao kết hợp đồng này hoàn toàn phụ thuộc vào người làm chứng là ông Lương Há C1, nhưng trên thực tế ông C1 không có tham gia giao dịch này: Ông C1 không hề có mặt khi công chứng, nên không thể có chuyện ông có đọc lại toàn bộ hợp đồng cho bà Đào Thị T nghe rõ; xác nhận bà T còn minh mẫn, sáng suốt, hiểu rõ nội dung của hợp đồng và đồng ý ký tên lăn tay hay không.

Cũng theo Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định việc chỉ định người làm chứng là do Người yêu cầu công chứng thực hiện. Như vậy phía bị đơn mời và chính ông D người được tặng cho là cùng được cho tài sản cùng với bà T1 mới là bên chỉ định người làm chứng, chứ không phải bà T, vậy thì bị đơn phải biết rõ địa chỉ, nhân thân của người làm chứng, phải có nghĩa vụ cung cấp địa chỉ của người làm chứng cho Tòa án. Nhưng bị đơn không thực hiện được, mà lại cho rằng Phòng Công chứng mời nhân chứng cho bà T.

Về nội dung, hình thức của hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng: 24848, quyển số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/9/2004, nhận thấy:

Tại trang 1 của hợp đồng thì tên gọi là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở” trong khi trang 2 là “Hợp đồng tặng cho nhà ở”.

Trang 3 của hợp đồng có ghi nhận nhân chứng là ông Lương Há C1 viết xác nhận nội dung *“Tôi đã đọc lại hợp đồng này cho bà T nghe rõ bà T còn minh mẫn sáng suốt hiểu rõ nội dung của hợp đồng này và đồng ý ký tên lăn tay”*. Nhưng theo quy định của Bộ luật Dân sự 1995, Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực chỉ có quy định về người làm chứng trong hợp đồng, giao dịch chứ không có quy định nào về nhân chứng.

Căn cứ vào Điều 7, Điều 136, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 7, Điều 8, Điều 13, Điều 43 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về Công chứng, chứng thực; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh đối với hợp đồng chuyển nhượng tài sản số công chứng 24848, quyển số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/9/2004.

Tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng của bà T1 tặng cho ông D đối với tài sản nêu trên tại Văn phòng C3. Từ đó, đề nghị T4 hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở được cấp cho bà T1 và ông D. Cũng như giấy chứng nhận đã được Sở T Thành phố cấp mới toàn bộ cho ông D.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của bà T: Ông Lãng Văn L, bà Lãng Thị Minh N1, bà Lãng Thị Ngọc Y và ông Lãng Văn M có lời khai trình bày: các ông bà và ông D, bà T1 đều là con ruột của bà T và ông Lãng Văn K. Ông K đã ly hôn bà T theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn từ năm 2001. Bà T đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số A L, Phường E, Quận A từ năm 2001 theo tài liệu do Văn phòng Đ cung cấp cho Tòa án. Bản thân bà T đến khi chết chỉ có một căn nhà duy nhất đó.

Thời điểm bà T1 bị bệnh, bà T có về Bình Dương sinh sống một thời gian với người con tên M, sau khi bà T1 qua đời, bà T quay trở lại căn nhà của mình, thì ông D không cho bà vào nhà và cho rằng nhà đó là của ông D. Bà T mới biết mình bị ông D chiếm đoạt nhà nên mới khởi kiện đòi lại nhà. Bản thân bà T không biết chữ, nên đã bị ông D, bà T1 đưa đi công chứng để chuyển tên căn nhà sang cho họ, đây là sự ép buộc chứ không hề tự nguyện. Đến khi bà T chết thì ông D đưa xác bà T đi nơi khác, giấu thông tin bà T chết, không thông báo gì khiến cho anh em không ai hay biết gì về cái chết của bà T, chỉ đến khi công an Phường báo cho các ông bà đến nhận giấy chứng tử do ông D đã khai tử cho bà T, thì bốn người con còn lại của bà T mới biết được mẹ mình đã chết.

Nay khi bà T đã khởi kiện và đã chết, nên ông M, ông L, bà N1, bà Y đều thay mẹ để tiếp tục việc kiện đòi lại căn nhà, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận quyền sở hữu tài sản này là của bà T. Buộc ông D trả lại nhà vì hiện nay họ không được vào nhà và cũng không biết việc hương khói thờ phụng mẹ của các ông bà được để ở đâu. Các ông bà có yêu cầu như đơn khởi kiện của bà T và đề nghị được Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện.

Bị đơn ông Lãng Văn D có người đại diện theo ủy quyền là bà Đoàn Ngọc Vân A và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là bà Lê Thu H1 có quan điểm trình bày:

Việc tặng cho nhà của bà T với bà T1 và ông D tại Phòng C2 đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Căn cứ pháp lý là hợp đồng đã được công chứng viên thực hiện tại Văn phòng C6, đúng quy định. Nhân chứng ông Lương Há C1 do văn phòng C7 đã thực hiện việc đọc cho bà T nghe toàn bộ nội dung của hợp đồng. Công chứng viên đã xác thực việc ông C1 đã đọc cho bà T nghe và ghi chứng tại trang 3 của bản hợp đồng nên đã hợp pháp toàn bộ việc tặng cho. Căn cứ theo quy định tại Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 1995, quyền sở hữu từ việc chuyển dịch được xác định tại thời điểm công chứng và bên nhận tài sản đã nhận nhà xong nên ông D và bà T1 là chủ sở hữu hợp pháp tài sản nói trên, nên đề nghị:

Xác định thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn không còn khi đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng theo quy định Bộ luật Dân sự năm 1995.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T về quyền sở hữu căn nhà A L là của bà Đào Thị T. Công nhận các hợp đồng tặng cho tại Phòng C2 và Văn

phòng C3 là có hiệu lực pháp luật. Công nhận quyền sở hữu tài sản nói trên là của ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 315/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 78, Điều 94, Điều 95, Điều 96, Điều 97, khoản 2 Điều 147, Điều 227 và Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 131 và Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Căn cứ Điều 7, Điều 8, Điều 41, Điều 42, Điều 45 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính Phủ quy định về Công chứng chứng thực.

Căn cứ Thông Tư số 03/2001/TT-CC ngày 14 tháng 03 năm 2001 của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính Phủ quy định về Công chứng chứng thực.

Căn cứ vào Điều 12, Khoản 7 Điều 27, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 và danh mục kèm theo.

Căn cứ Luật Thi hành dân sự.

Tuyên Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Lãng Văn M, ông Lãng Văn L, bà Lãng Thị Ngọc Y, bà Lãng Thị Minh N1 về việc :

1. Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng: 24848, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/9/2004 giữa bên tặng cho là bà Đào Thị T và bên nhận tặng cho là ông Lãng Văn D và bà Lãng Thị Thu T1.

2. Hủy bỏ phần cập nhật sang tên cho ông Lãng Văn D và bà Lãng Thị Thu T1 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 25771/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2001 cho bà Đào Thị T đối với nhà đất tại số A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Hủy Hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 00002656, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/01/2021.

4. Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 940089, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04730 vào ngày 05 tháng 4 năm 2021 do Sở T cấp cho ông Lãng Văn D.

Ông Lăng Văn L, ông Lăng Văn M, bà Lăng Thị Minh N1, bà Lăng Thị Ngọc Y có quyền liên hệ cơ quan chức năng để yêu cầu thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất cho Đào Thị T, có hàng thừa kế thứ nhất của bà T đại diện khai nhận.

Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H có nghĩa vụ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông Lăng Văn D và cấp khôi phục Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 25771/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2001 cho bà Đào Thị T đối với nhà đất tại số A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 13/6/2025, ông Lăng Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Luật sư H1 cho rằng ông D kháng cáo cả về phần tố tụng và nội dung vụ án, cụ thể: Xét Đơn khởi kiện của bà T thì, bà T không biết chữ, không có người làm chứng (trong trường hợp này thì bà T có quyền nhờ người khác làm đơn khởi kiện), tuy nhiên đơn khởi kiện chỉ có 2 dấu vân tay của bà T nên không có cơ sở để khẳng định bà T hoàn toàn tự nguyện hay bị ép buộc khi khởi kiện. Đề nghị xem xét về phần đánh giá về người làm chứng của bản án sơ thẩm, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có thông tin hợp pháp về người làm chứng là nhận định hoàn toàn không đúng và cho rằng việc ông C1 có nhân thân và nơi cư trú không đúng với giấy CMND mà Phòng công chứng cung cấp là không đúng với thực tế có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, ông C1 là người làm chứng trong hợp đồng tặng cho năm 2004 là công dân Việt Nam đủ năng lực hành vi dân sự. Do các đương sự trong vụ án là người dân tộc H2 nên việc nhờ ông C1 là người dân tộc H2 làm chứng là hoàn toàn bình thường, nên đề nghị xem xét vấn đề này. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giao kết hợp đồng tặng cho năm 2004 là trái với ý chí của người tặng cho (bà T) là không có căn cứ. Nhận định việc thực hiện thủ tục của Văn phòng C8 có sự lừa dối theo bản án sơ thẩm là phiến diện và không khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông D đồng ý với ý kiến của Luật sư, bổ sung ý kiến về việc bà T không đi lại được, phụ thuộc vào những người khác nên việc điểm chỉ vào đơn khởi kiện mà không có chứng nhận của chính quyền địa phương là không khách quan.

Luật sư H bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm hoàn toàn không có nhận định về người làm chứng là dân tộc H2 nên không có năng lực hành vi dân sự như Luật sư H1 đã trình bày. Việc công chứng hợp đồng tặng cho tài sản năm 2004 có vi phạm pháp luật. Bản án sơ thẩm xét xử là

có căn cứ pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn đồng ý với trình bày của Luật sư, không bổ sung gì thêm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phiếu yêu cầu công chứng của bà T1 tại Văn phòng C8 là không đúng thủ tục, ông C1 không đảm bảo cho việc làm chứng là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho năm 2004 được giao kết trái với ý chí của bà T là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D cũng không cung cấp được chứng cứ mới để bảo vệ cho yêu cầu kháng cáo.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Lăng Văn D là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Thời điểm Tòa án nhân dân quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án, ngày 28/4/2021 nguyên đơn bà Đào Thị T làm đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết hai nội dung gồm: Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở, tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng: 24848, quyền số: 09 TP/C SCC/HĐGD do công chứng viên tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/9/2004; tuyên hủy Hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 00002656, quyền số: 07TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/01/2021. Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại địa chỉ A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lăng Văn D đứng tên; Yêu cầu quyền sử dụng nhà do thời điểm khởi kiện bà T không có chỗ ở nên phải ở nhờ nhà một người con khác tại Bình Dương (BL19-21).

Sau khi vụ án được chuyển cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết, Thông báo thụ lý số 441/TB-TLVA ngày 14/11/2022 thụ lý phần nội dung những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết gồm: Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng: 24848, quyền số: 09 TP/C SCC/HĐGD do công chứng viên tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/9/2004. Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 00002656, quyền số: 07TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/01/2021. Công nhận cho bà Đào Thị T là chủ sở hữu và sử dụng căn nhà và quyền sử dụng đất

tại địa chỉ A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lãng Văn D đứng tên.

Do vậy, bản án sơ thẩm mới chỉ giải quyết một nội dung công nhận quyền sở hữu, còn phần quyền sử dụng thì chưa giải quyết. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hết các yêu cầu trong vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Bà T là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 25771/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2001; đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 08/9/2004. Nhà đất trên bà T sử dụng để ở từ năm 1976 đến nay cùng với 02 người con ruột là ông Lãng Văn D, sinh năm 1975 và bà Lãng Thị Thu T1, sinh năm 1964. Bản chính toàn bộ giấy tờ nhà đất bà T giao cho ông Lãng Văn D quản lý, cất giữ.

Như vậy vào thời điểm năm 2004 thì bà T hoàn toàn có quyền định đoạt đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ A L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2]. Xét bản hợp đồng tặng cho tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/9/2004. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định việc giao kết hợp đồng tặng cho nói trên là trái với ý chí của bà T là có căn cứ, cụ thể.

[2.2.1]. Không có sự tự nguyện của bà T, khi mà theo văn bản số 210 ngày 28/3/2025 của Phòng C2 trả lời Tòa án, cũng như cung cấp các tài liệu hồ sơ công chứng cho Tòa, thì Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng viết ngày 10/7/2004 là do bà Lãng Thị Thu T1 tự viết vào mục Người yêu cầu công chứng và ở phần ký tên thì bà T1 cũng tự ký tên yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho nói trên.

Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về Công chứng, chứng thực quy định để xem xét và đánh giá ý chí, sự tự nguyện khi giao kết hợp đồng của bà T là có căn cứ.

[2.2.2]. Nhân chứng - Người làm chứng trên hợp đồng tặng cho:

Hợp đồng tặng cho số 24848/HĐ- TCN đã không thể hiện rõ về nhân thân của ông C1, cụ thể không ghi rõ năm sinh, địa chỉ cư trú, tình trạng năng lực hành vi của ông C1, lý do có ông C1 tham gia trong hợp đồng đã không thể hiện trong bộ hồ sơ công chứng này.

Mặt khác, trong các bản khai của phía ông D và người nhà bà T1 (bà T1 đã chết vào tháng 4 năm 2021) và lời khai trong hồ sơ vụ án. Cả đại diện của gia đình bà T1 và ông D cùng luật sư của ông D đều khẳng định, tại thời điểm công chứng phía bên ông D và bà T1 không mời ông C1 làm nhân chứng, mà do Phòng C2 chỉ định người làm chứng, rằng họ không biết ông Lương Há C1 là ai.

Ngược lại, Phòng C2 lại cho rằng việc chỉ định người làm chứng là do phía Người yêu cầu công chứng mời. Theo hồ sơ lưu của Phòng Công chứng, thì người yêu cầu công chứng theo đơn yêu cầu công chứng lập ngày 10/9/2004 là bà T1. Từ đó, bản án sơ thẩm nhận định chính bà T1 đã “đưa” tên Lương Há C1 vào tờ hợp đồng tặng cho dưới danh nghĩa “Nhân chứng”. Qua xem xét tính hợp pháp của việc làm chứng trên hợp đồng tặng cho và nhân thân của ông Lương Há C1, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định ông Lương Há C1 đã không tham gia vào quá trình làm chứng khi giao dịch tại Phòng C2 là có căn cứ.

[2.3]. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định Phòng C2 là bên soạn thảo đánh máy hợp đồng tặng cho nói trên (thư ký của công chứng viên Hoàng Xuân H3 soạn thảo), khi có những lời chứng cho thấy tình hướng đi công chứng của bà T là không đúng với quy định pháp luật về công chứng bắt buộc phải có. Cụ thể:

[2.3.1]. Ở dòng thứ 22 trang 4 của phần chứng nhận của Phòng công chứng thể hiện: Về thành phần tham gia giao dịch chỉ có bà T bên tặng cho, bà T1 cùng ông D là bên nhận tài sản tặng cho. Hoàn toàn từ đầu đến cuối cùng của hợp đồng không thể hiện vai trò quan trọng và then chốt trong việc tặng cho này chính là Người làm chứng tên Lương Há C1 phải được đưa vào trong bản hợp đồng để minh thị cho những nội dung lời chứng của Người chứng này là đúng sự thật khách quan của việc tặng cho tài sản. Nhưng người làm chứng ở đây, trong hợp đồng công chứng này, ông Lương Há C1 chỉ thể hiện bằng giấy chứng minh nhân dân để đưa vào hồ sơ công chứng mà đã không hề có mặt trong buổi công chứng ngày hôm đó.

[2.3.2]. Hợp đồng tặng cho đã soạn thảo tên hợp đồng không đúng, khi đề tựa của hợp đồng ghi hợp đồng chuyển nhượng nhà, trong khi nội dung thì ghi là tặng cho nhà, làm cho Hội đồng xét xử thấy bà T là người chủ của tài sản, thực sự đứng ngoài sự việc giao dịch này, khi mà bản thân bà không hề biết chữ, chỉ làm theo lời con cái là lặn tay và viết có 1 chữ “Tu” duy nhất trên tờ hợp đồng đó.

[2.3.3]. Ở lời chứng của Công chứng viên trang 4 của hợp đồng ghi rằng: *“Các bên đã tự đọc và nghe nhân chứng đọc lại”*. Nhưng phía bà T cũng đã không thể nào tự đọc bản hợp đồng và bà T cũng không có mời ai làm chứng, đề bà T được nghe người làm chứng (do bà T mời) đọc lại lần nữa như lời chứng của Công chứng viên.

Chính việc không phát hiện được sai sót của văn bản hợp đồng đã cho thấy việc công chứng hợp đồng này là sai trái về mặt thủ tục và vi phạm pháp luật. Do vậy, có thể thấy rằng bà T khi lặn tay và điểm chỉ đã không thể biết được rằng mình viết và lặn tay để thực hiện nội dung gì, khi mà nhân chứng ông Lương Há C1 không hề có mặt tại thời điểm công chứng, để ghi nội dung xác nhận tình trạng tinh thần minh mẫn của bà T như hợp đồng đã thể hiện và đọc cho bà T nghe toàn bộ nội dung tặng cho nhà của bà.

[2.3.4.]. Hồ sơ lưu của Phòng C2 cung cấp chỉ dựa vào bản photo giấy chứng minh nhân dân tên Lương Há C1 thì theo cơ quan Công an địa phương

của ông Lương Há C1 ghi trên giấy chứng minh nhân dân, hoàn toàn cũng không có Lương Há C1 đang cư trú tại các địa chỉ mà như bản photo chứng minh nhân dân đã cung cấp. Phòng C2 đã không thực hiện hành vi công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật.

[2.3.5]. Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm vào các điều kiện có hiệu lực của giao dịch tại khoản 3 Điều 131, Điều 136, điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995, do bà T không tự nguyện giao dịch, có dấu hiệu vi phạm pháp luật về ép buộc và lừa dối là có căn cứ.

Từ đó xác định giao dịch tặng cho nhà của bà T cho ông D và bà T1 căn nhà A L là không có hiệu lực.

Xác định quyền sử dụng nhà, đất 11Q Lạc Long Quân là của bà Đào Thị T.

[2.4]. Việc các cơ quan chuyên môn đăng ký cập nhật quyền sở hữu cho bà T1 và ông D đứng tên nhà đất nói trên, đều không có giá trị khi mà văn bản tặng cho năm 2004 đã bị vô hiệu.

Hợp đồng số 24848 năm 2004 của Phòng C2 không có hiệu lực, nên khi hợp đồng đầu tiên bị vô hiệu toàn bộ, thì các hợp đồng sau cũng đương nhiên vô hiệu, nên đương nhiên Văn bản công chứng 2656 ngày 26/01/2021 tại Văn phòng C3 cũng phải được tuyên là vô hiệu.

Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 940089, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04730 vào ngày 05/4/2021 do Sở T cấp cho ông Lãng Văn D là có căn cứ.

Do giấy chứng nhận số nhận số 25771/2001 ngày 07/11/2001 đã bị thu hồi để cấp mới cho ông D, nên các đồng thừa kế của bà T có quyền liên hệ cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà T theo quy định pháp Luật Đất đai và Luật nhà ở.

Tuy nhiên, tại Biên bản họp ngày 20/12/2024 (BL391-397) thể hiện, nhà hiện nay do ông Dương Quốc T2 đang quản lý, sử dụng và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 khẳng định việc đang quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên các đồng thừa kế của bà Đào Thị T có quyền liên hệ cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà T theo quy định pháp Luật Đất đai và Luật nhà ở, nhưng không buộc ông Lãng Văn D, ông Dương Quốc T2 và những người liên quan giao trả nhà để những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T thực hiện quyền sử dụng là thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, chưa làm rõ trong quá trình quản lý sử dụng thì ông T2 và những người liên quan có sửa chữa, nâng cấp đối với căn nhà và tính toán về công sức giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị của tài sản để khi

buộc giao trả nhà thì tính toán việc người được nhận nhà phải hoàn lại giá trị quản lý, sửa chữa, giữ gìn và tôn tạo tài sản cho bị đơn và ông T2.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót, không giải quyết hết các yêu cầu của đương sự trong vụ án, dẫn đến việc giải quyết vụ án không được triệt để, không bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được để giải quyết việc tranh chấp cho các đương sự, do đó cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[3]. Ý kiến của bị đơn được chấp nhận một phần.

[4]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa không được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lãng Văn D không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; Điều 308; Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lãng Văn D.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 315/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Lãng Văn D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc theo biên lai số 0000489 ngày 26/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt