

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 138/2024/DS - PT

Ngày: 04-5-2024

V/v: “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Vũ Thanh Liêm**

Các Thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**

bà **Trần Thị Kim Liên**

- Thư ký phiên tòa: ông **Phạm Minh Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Đoàn Ngọc Thanh**, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 314/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 549/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Trương Thị Ngọc L, sinh năm 1971. Địa chỉ: số H P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn: ông Nguyễn Nhựt Minh T, sinh năm 1988 và bà Hà Thị N, sinh năm 1958. Cùng HKTT: 85/12/25/6 P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên lạc của ông Nguyễn Nhựt Minh T: số B đường Q, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên lạc của bà Hà Thị N: Thiên Viện T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Lê Văn T1, luật sư, Văn phòng luật sư Lê Văn T1 & Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh K; Có mặt.

Địa chỉ: A N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: số A H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Bà Hoàng Thị H. Địa chỉ: A, Chung cư B, đường H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K, địa chỉ: số A đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng Đ1, địa chỉ: số A đường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: số C, đường B tháng A, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc Lan trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất tại địa chỉ 85/12/25/6 đường P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (viết tắt là nhà đất số H đường P) là của ông bà cố ngoại bà là ông Phan Sỹ T2 và bà Nguyễn Thị L1 xây dựng, sử dụng từ trước năm 1962. Sau khi ông T2, bà L1 chết thì con gái của ông T2, bà L1 là bà Phan Thị T3 (bà ngoại của bà) đã quản lý và sử dụng. Bà và mẹ là Phan Thị L2 (con gái ruột bà T3) sinh sống tại đây cùng bà T3 từ năm 1981.

Do không biết đọc, không biết viết nên bà Phan Thị T3 đã nhờ con gái là bà Hà Thị N (em bà L2) đứng tên thay trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở để tiện cho việc làm các thủ tục liên quan đến nhà, đất sau này thông qua hình thức bà T3 lập Hợp đồng tặng cho nhà đất 85/12/25/6 đường P được Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa chứng nhận ngày 04/10/2001, số công chứng 1065, quyển số: TC TP/CC- SCC/HĐGD.

Ngày 15/11/2001, UBND tỉnh K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 5110111, Hồ sơ gốc số: 1838/2001 mang tên bà Hà Thị N.

Năm 2009, bà Phan Thị T3 tặng cho bà nhà, đất trên nên đề nghị bà Hà Thị N làm thủ tục tặng cho bà để bà có chỗ ở ổn định, có tài sản mà an tâm làm việc, chăm sóc và phụng dưỡng bà L2 bị tâm thần đến những ngày cuối đời. Đồng ý theo đề nghị của bà T3, bà N đã trao cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 5110111, Hồ sơ gốc số: 1838/2001 và lập Hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất số 55/2009, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa chứng nhận ngày 28/10/2009.

Sau khi được tặng cho nhà, bà đã nộp hồ sơ xin chuyển quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại cơ quan đăng ký đất đai. Tuy nhiên, do tiền thuế trước bạ quá cao (10%) mà bà chưa có khả năng đóng nên bà đã nhận lại hồ sơ

và đã gửi cho chị ruột là bà Trương Thị Ngọc Y cất giữ hộ để bà đi làm kiếm tiền rồi nộp hồ sơ lại sau khi có đủ tiền.

Sau đó, bà đi vào thành phố Hồ Chí Minh làm việc. Khoảng tháng 6/2018, khi phát hiện nhà và đất mà gia đình bà đang quản lý, sử dụng bị ông T rao bán, bà đã làm đơn gửi các cơ quan chức năng ngăn chặn. Lúc này, bà mới được biết là trong thời gian bà không ở nhà, bà N đã lừa bà Y lấy lại bản chính giấy chứng nhận nhà đất và tặng cho nhà đất cho con trai là Nguyễn Nhựt Minh T vào ngày 11/12/2013. Ông T đã được đăng ký biến động sang tên ông T trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 5110111, Hồ sơ gốc số: 1838/2001 đứng tên bà N. Sau này, ông T đã xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 280853, số vào sổ cấp GCN: CS00277 ngày 21/01/2021.

Việc bà N lừa bà Y để lấy lại bản chính giấy chứng nhận trên và tặng cho ông T nhà đất là không hợp pháp, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở được xác lập giữa bà Hà Thị N với ông Nguyễn Nhựt Minh T vào ngày 27/11/2013 vô hiệu do giả tạo. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 280853, số vào sổ cấp GCN: CS00277 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 21/01/2021 cho ông Nguyễn Nhựt Minh T.

3. Buộc ông Nguyễn Nhựt Minh T và bà Hà Thị N phải trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 5110111, Hồ sơ gốc số: 1838/2001 do UBND tỉnh K cấp ngày 15/11/2001 mang tên bà Hà Thị N để bà làm thủ tục nộp lại hồ sơ xin chuyển quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 85/12/25/6 P.

Bị đơn ông Nguyễn Nhựt Minh T trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của bà Phan Thị T3, bà T3 đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu chủ. Năm 2001, bà T3 lập hợp đồng tặng cho nhà đất trên cho mẹ ông là bà Hà Thị N. Sau đó, bà N được UBND tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất trên. Năm 2013, bà N tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho ông theo Hợp đồng tặng cho ngày 27/11/2013 tại Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa, số G, quyền số 08, do công chứng viên Hoàng Thị H công chứng. Sau đó, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA280853, số vào sổ cấp GCN: C800277 ngày 21/01/2021 đối với nhà đất trên.

Năm 2008, mẹ ông ly hôn với cha ông và về nhà đất trên sinh sống. Lúc đó, căn nhà được chia vách làm hai phần, một phần nhà mẹ ông sinh sống, một phần nhà gia đình bà L2 sinh sống. Khi đó, bà N có nói với ông là do gia đình bà

L2 cũng khổ cực, bà L không có công việc ổn định, không nhà cửa, thấy hoàn cảnh chị em phụ nữ với nhau nên bà N tặng cho tài sản này lại cho bà L để có chỗ sinh sống và bà L sẽ chăm sóc bà L2 cùng bà N khi về già.

Sau khi bà N làm hợp đồng tặng cho, bà L lại yêu cầu bà N đóng toàn bộ chi phí làm thủ tục chuyển quyền nhà đất chứ bà L không đóng. Bà N không đồng ý nên đã thu hồi lại giấy tờ nhà đất và không tặng cho nữa. Thời điểm lập hợp đồng tặng cho nhà đất cho bà L, bà N có giao toàn bộ giấy tờ cho chị ruột của bà L là bà Trương Thị Ngọc Y giữ vì khi đó bà Y có nhà cửa ổn định, có học thức nên giữ giữ. Sau khi bà N không tặng cho bà L nữa thì bà N đã thu hồi giấy tờ nhà đất từ bà Y.

Đến năm 2013, bà N chuẩn bị xuất gia, không muốn vướng bận về tài sản nên đã tặng cho nhà đất cho ông để ông toàn quyền định đoạt. Sau đó, bà N xuất gia lên chùa S. Phần nhà bà N quản lý trước đây thì để trống không ai ở, còn phía gia đình bà L2 thì vẫn sinh sống bên phần còn lại. Do không hiểu biết pháp luật, bà N nghĩ là bà đã thu hồi giấy tờ gốc nhà đất thì hợp đồng tặng cho tự hủy nên đã không làm thủ tục hủy hợp đồng tặng cho giữa bà N và bà L.

Hiện nay, căn nhà này có bà L2 và 01 người con trai của bà L2 là ông Trương Ngọc N1 Thanh Đồng sinh sống, những người con khác của bà L2 đều có nhà riêng sinh sống ở chỗ khác, chồng bà L2 thì đã chết.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Bà Hoàng Thị H trình bày:

Từ năm 2016, bà không còn quyền và nghĩa vụ tại Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa nên đề nghị Tòa án không xác định bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với tư cách là Công chứng viên Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa. Bà không có tài liệu gì để cung cấp theo yêu cầu của Tòa án, bà cũng không có yêu cầu độc lập với các đương sự.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa trình bày:

Hồ sơ công chứng Hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà ở số H đường P, thành phố N giữa bên cho là bà Phan Thị T3 và bên nhận là bà Hà Thị N, số công chứng 1065, quyển số TC/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2001 do Công chứng viên Chu Thành C công chứng.

Hồ sơ công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 85/12/25/6 đường P, thành phố N giữa bên cho là bà Hà Thị N và bên nhận là ông Nguyễn Nhật Minh T, số công chứng 7822, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2013, do Công chứng viên Hoàng Thị H công chứng.

Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân phường P *trình bày*: Tại thời điểm chứng thực Hợp đồng ngày 28/10/2009, Ủy ban nhân dân phường P thực hiện việc chứng thực hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất được qui định tại Phần I Những vấn đề chung, Mục 2, nội dung 2.2. của Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp, Bộ T4 và Bộ T5 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân phường xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Văn phòng Đ1 *trình bày*: Bà Hà Thị N được Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 5110111, Hồ sơ gốc số: 1838/2001 ngày 15/11/2002 đối với nhà đất tại địa chỉ: 8 P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 11/12/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N) xác nhận nội dung chính lý thay đổi người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận trên sang tên cho ông Nguyễn Nhựt Minh T theo Hợp đồng tặng cho được Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa công chứng số 7822, quyển số 08 ngày 27/11/2013, theo hồ sơ số 15916. Như vậy, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N thực hiện đúng qui định của pháp luật.

Người làm chứng bà Trương Thị Ngọc Y trình bày:

Năm 2009, bà có nghe em bà là Trương Thị Ngọc L nói bà ngoại Phan Thị T3 chỉ đạo cho bà Hà Thị N làm thủ tục sang tên cho bà L được quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà đất số H đường P. Bà L không có khả năng nộp các khoản thuế để sang tên bà do kinh tế khó khăn, thu nhập không ổn định nên đã đưa bà giữ giấy tờ vì gia đình bà có mẹ ruột là Phan Thị L2 thần kinh không ổn định, có thể sẽ đốt các vật dụng trong nhà.

Năm 2010, dì bà là Hà Thị N có nói về việc mẹ bà sau này không có nhà ở do em bà có dự định mở quán buôn bán, nếu thất bại sẽ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khuyên bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N để bà N làm thủ tục sang tên cho em trai bà tên Trương Ngọc Nhi Thanh Đ là trưởng nam trong gia đình. Vì vậy, bà đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N nhưng sau đó bà N lại sang tên cho con trai là Nguyễn Nhựt Minh T dẫn đến việc tranh chấp hiện nay. Bà cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về những gì bà trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; Điều 122, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ngọc L về việc:

(1) Tuyên bố Hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất được xác lập giữa bà Hà Thị N với bà Trương Thị Ngọc L được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực ngày 28/10/2009, số 55/2009, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD có hiệu lực.

(2) Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở được xác lập giữa bà Hà Thị N với ông Nguyễn Nhựt Minh T được Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 27/11/2013, số 7822/TV, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

(3) Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 280853, số vào sổ cấp GCN: CS00277 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 21/01/2021 cho ông Nguyễn Nhựt Minh T.

(4) Buộc ông Nguyễn Nhựt Minh T và bà Hà Thị N phải giao trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 5110111, hồ sơ gốc số: 1838/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 15/11/2001 mang tên bà Hà Thị N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/9/2023, nguyên đơn bà *Trương Thị Ngọc L* có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Ngày 09/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà *Trương Thị Ngọc L* giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 09/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Bà *Trương Thị Ngọc L* yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà *Trương Thị Ngọc L* và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 09/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và kháng cáo của nguyên đơn bà *Trương Thị Ngọc L*, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Bà *Phan Thị L2* và bà *Hà Thị N* đều là con của bà *Phan Thị T3*, Nguyên nhà, đất đang tranh chấp là của bà *Phan Thị T3*. Bà *Phan Thị L2* ở cùng với bà *Phan Thị T3* từ trước khi bà *T3* chết. Hiện nay bà *Phan Thị L2* cùng với con là ông *Trương Ngọc Nhi Thanh Đ* đang ở trong ngôi nhà đó và không có nơi ở nào khác. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc giải quyết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ dân sự của bà *Phan Thị L2* và ông *Trương Ngọc Nhi Thanh Đ* nên không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Bởi lẽ, theo lời khai của bà *Trương Thị Ngọc Y* ngày 02/7/2023 thể hiện: Vào năm 2010, di tôi là bà *Hà Thị N* có đến nhà tôi chơi và trình bày về việc mẹ tôi sau này không có nhà ở, lý do em gái tôi có dự định mở quán buôn bán nếu thất bại sẽ thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Di khuyên tôi đưa cho di Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để di làm thủ tục sang tên cho em trai tôi là *Trương Ngọc N1 Thanh Đồng...*, Tại lời khai ngày 10/7/2023, ông *Nguyễn Nhật Minh T* trình bày: năm 2008, mẹ tôi đã ly hôn với cha tôi và về nhà đất trên sinh sống. Lúc đó căn nhà được chia vách làm 02 phần, một phần nhà mẹ tôi sinh sống, một phần gia đình bà *L2* sinh sống. Khi đó bà *N* có nói với tôi là do gia đình bà *L2* cũng khổ cực, bà *L* thì lông bông không có công việc ổn định, không nhà cửa. Vì vậy, thấy hoàn cảnh chị em phụ nữ với nhau nên bà *N* có mong muốn tặng cho tài sản này lại cho bà *L* để có chỗ sinh sống và chăm sóc bà *L2* và bà *N* khi về già. Vì vậy, hai bên mới lập hợp đồng tặng cho này...Sau khi xét xử sơ thẩm, bà *Phan Thị L2* và ông *Trương Ngọc Nhi Thanh Đ* có đơn yêu cầu với nội dung: Nhà đất số 85/12/25/16 *P* sài là nơi ở duy nhất của gia đình tôi...Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là tước đi quyền lợi hợp pháp của họ.

Đối với Hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho bà *Hà Thị N*, bên được tặng cho bà *Trương Thị Ngọc L* đã được UBND phường *P* chứng thực ngày 28/10/2009 thì đã được UBND phường *P* trả lời cụ thể tại các văn bản như sau: tại Văn bản số 984/UBND ngày 19/7/2023 nêu rõ: Tại thời điểm chứng thực ngày 28/10/2009, UBND phường *P* thực hiện chứng thực hợp đồng cho tặng tài sản gắn liền với đất được quy định tại phần I Những vấn đề chung, Mục 2, nội dung 2.2 của Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp, Bộ T5 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Tại Văn bản số 1151/UBND ngày 05/9/2023 nêu rõ: UBND phường *P* giữ nguyên ý kiến đã trả lời tại Văn bản số 984/UBND ngày 19/7/2023 đã gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai làm rõ UBND phường *P* hiểu như thế nào quy định trên và những quy định của UBND tỉnh *K* tại thời điểm chứng thực để xem xét, đánh giá hợp đồng cho phù hợp.

2. Từ những chứng cứ đã được phân tích trên, Hội đồng xét xử Tòa án cấp phúc thẩm thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 09/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và kháng cáo của nguyên đơn bà *Trương Thị Ngọc L.*, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo cho nguyên đơn bà *Trương Thị Ngọc L.*

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 09/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và kháng cáo của nguyên đơn bà *Trương Thị Ngọc L.*

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Hoàn trả lại cho bà *Trương Thị Ngọc L.* 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo tại biên lai thu tiền số 0000267 ngày 08/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm