TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 21/2025/DS-PT
Ngày 29 - 7 - 2025
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Túc
Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Như - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 4, ngày 22 và ngày 29 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024, về việc: *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2025/QĐ-PT ngày 08/01/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 355/TB-TA ngày 08/7/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1977; cư trú tại số F đường Q, phường A, quận G (nay là số F đường Q, phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc Ấ - sinh năm 1975; địa chỉ: Số H đường H, phường T, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1 - sinh năm 1970; cư trú tại xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q (nay là xóm K, thôn M, xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Bá N - sinh năm 1958; địa chỉ liên hệ: Số E đường T, phường C, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị Kim P - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số E đường T, tổ A, phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn H - sinh năm 1966; cư trú tại xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q (nay là xóm K, thôn M, xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn H: Bà Phạm Thị Kim P - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số E đường T, tổ A, phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ông Nguyễn T2 - sinh năm 1967; cư trú tại ấp B, xã G, huyện Đ (nay là ấp B, xã Đ), tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị T3 - sinh năm 1969; địa chỉ liên hệ: Số F đường số C, phường L, Thành phố T (nay là số F đường số C, phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T2, bà Nguyễn Thị T3: Bà Phạm Thị Kim P - sinh năm 1963; địa chỉ: Số E đường T, phường L, tổ A, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi.

4. Bà Trương Thị N1 - sinh năm 1967; cư trú tại xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q (nay là xóm K, thôn M, xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

5. Ông Phan Doãn C - sinh năm 1959; cư trú tại số F đường Q, phường A, quận G (nay là số F đường Q, phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Doãn C: Ông Huỳnh Ngọc Ấ - sinh năm 1975; địa chỉ: Số H đường H, phường T, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022).

6. Bà Nguyễn Thị T4 - sinh năm 1973; cư trú tại ấp B, xã G, huyện Đ (nay là ấp B, xã Đ), tỉnh Đồng Nai.

7. Bà Nguyễn Thị T5 - sinh năm 1981; cư trú tại số F đường Q, phường A, quận G (nay là số F đường Q, phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Cụ Nguyễn T6 - sinh năm 1937 (chết năm 2023).

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn T6:*

8.1. Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1977; cư trú tại số F đường Q, phường A, quận G (nay là số F đường Q, phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

8.2. Bà Nguyễn Thị T1 - sinh năm 1970;

8.3. Ông Nguyễn H - sinh năm 1966;

Cùng cư trú tại xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q (nay là xóm K, thôn M, xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

8.4. Ông Nguyễn T2 - sinh năm 1967; cư trú tại ấp B, xã G, huyện Đ (nay là ấp B, xã Đ), tỉnh Đồng Nai.

8.5. Bà Nguyễn Thị T3 - sinh năm 1969; địa chỉ liên hệ: Số F đường số C, phường L, Thành phố T (nay là số F đường số C, phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

8.6. Bà Nguyễn Thị T4 - sinh năm 1973; cư trú tại ấp B, xã G, huyện Đ (nay là ấp B, xã Đ), tỉnh Đồng Nai.

8.7. Bà Nguyễn Thị T5 - sinh năm 1981; cư trú tại số F đường Q, phường A, quận G (nay là số F đường Q, phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Văn phòng C3; địa chỉ: Số B đường P, thành phố Q (nay là số B đường P, phường C), tỉnh Quảng Ngãi.

10. Ủy ban nhân dân xã T; địa chỉ: Xã T, thành phố Q (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc V - Chủ tịch.

Người kháng cáo: Bị đơn là bà Nguyễn Thị T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn H, Trương Thị N1, Nguyễn Tiến .

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1), tỉnh Quảng Ngãi.

(Bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Bá N, bà Phạm Thị Kim P, ông Nguyễn H, bà Trương Thị N1 có mặt; bà Trương Thị T7, bà Trương Thị T8 và đại diện Ủy ban nhân dân xã T vắng mặt, có yêu cầu xin xét xử vắng mặt; đại diện Văn phòng C3 vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/01/2022 và ngày 11/02/2022, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T do ông Huỳnh Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2015, cụ Nguyễn T6 vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Phan Doãn C. Năm 2016, cụ T6 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 281, tờ bản đồ 10, diện tích 1.170m^2 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 281) để vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống vì phần lớn các con của cụ T6 đều làm ăn, sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai, nên cụ T6 họp tất cả các con bàn, thống nhất theo nguyện vọng của cụ T6; cuộc họp gia đình còn trao đổi về điều kiện sống, sinh hoạt của cụ T6 tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm năm 2016, thửa 281 thuộc diện bị quy hoạch nên rao bán với giá 700.000.000 đồng. Cụ T6 có hỏi các con ai là người nhận mua nhà, đất nói trên nhưng không ai đồng ý nhận chuyển nhượng nên vợ chồng bà T, ông C đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 2.000.000.000 đồng. Việc bà T, ông C nhận mua thửa 281 đều được các con của cụ T6 thống nhất. Bà T, ông C góp thêm tiền mua ngôi nhà tại

quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 5.500.000.000 đồng cho cụ T6, giao cho ông H đứng tên trên giấy tờ nhà, đất.

Để không phải tốn kém các khoản chi phí khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cụ T6 cùng các con là các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị T5 lập Hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị T thửa 281, được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã T chứng thực ngày 02/11/2016 và được chỉnh lý biến động tại trang 3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Ngày 20/7/2017, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.112m^2 (viết tắt là thửa 194). Năm 2019, bà T làm thủ tục xin tách thửa 194 thành 02 thửa là thửa đất số 418, diện tích đất 521,4m^2 (viết tắt là 418) và thửa đất số 419, diện tích đất 590,4m^2 (viết tắt là thửa 419), cùng tờ bản đồ số 29, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị T cùng ngày 20/11/2019.

Trong thời gian cụ T6 sống với vợ chồng ông Nguyễn H, bà Trương Thị N1 tại Thành phố Hồ Chí Minh thì cha con phát sinh mâu thuẫn, vợ chồng ông H, bà N1 bỏ về quê nên cụ T6 yêu cầu bà T, ông C trả lại cho cụ T6 số tiền 2.000.000.00 đồng (tiền chuyển nhượng nhà, đất vào năm 2016). Ông H lập Hợp đồng chuyển nhượng lại ngôi nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T; bà T trả cho cụ T6 số tiền 2.000.000.000 đồng vào tháng 01/2019.

Sau khi nhận khoản tiền trên, cụ T6 cho ông Nguyễn T2 500.000.000 đồng và cho ông T2 mượn thêm 500.000.000 đồng; gửi cho bà Nguyễn Thị T5 giữ hộ 500.000.000 đồng; còn lại 500.000.000 đồng cụ T6 giao cho bà T giữ để lo chi phí ăn uống, ốm đau, chăm sóc cho cụ T6 đến khi chết.

Cuối năm 2021, vợ chồng bà T có nhu cầu chuyển nhượng một thửa đất nên bà T về quê tìm người mua thì bị bà Nguyễn Thị T1 cản trở, không cho chuyển nhượng; không chỉ cản trở, bà T1 còn chửi bới, xúc phạm, hăm dọa, đánh bà T gây thương tích và ép buộc bà T phải chia đất. Sự việc xảy ra được Công an xã T lập Biên bản sự việc vào ngày 04/12/2021 và UBND xã T hòa giải vào ngày 08/12/2021.

Sau khi hòa giải tại UBND xã T, bà T1 tiếp tục gây áp lực, chửi bới, hăm dọa đánh, giết bà T nên buộc bà T phải ký vào Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng của bà T đối với thửa 418 vào tài sản chung, được Văn phòng C3 chứng nhận số 7383, quyển số 09/2021 TP CC-SCC/HĐGS ngày 13/12/2021.

Sau khi vào lại Thành phố Hồ Chí Minh, bà T kể lại sự việc với cụ T6 thì cụ T6 không thống nhất, cụ T6 đã lập văn bản cam kết xác định thửa 281 đã chuyển nhượng vĩnh viễn cho bà T với số tiền 2.000.000.000 đồng, bà T được trọn quyền quản lý, sử dụng; văn bản này cũng được Văn phòng C4 chứng thực số 003323, quyển số 03 SCT/CK,CĐ ngày 23/12/2021.

Bà T, ông C làm đơn tố cáo hành vi của bà T1 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Q và làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố

Quảng Ngãi giải quyết: Tuyên bố Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị T1, được Văn phòng C3 chứng thực số 7383, quyển số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2021 đối với thửa 418 vô hiệu. Ngoài ra, bà T không yêu cầu gì thêm.

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2023, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Thửa 281 nay là thửa 418 và thửa 419 có nguồn gốc của cha, mẹ bà là cụ Nguyễn T6 (chết năm 2023) và cụ Huỳnh Thị H1 (chết năm 1994) tạo lập. Năm 1998, hộ cụ Nguyễn T6 được cấp GCNQSDĐ, tại thời điểm này hộ cụ T6 có 08 người gồm cụ T6 và 07 người con gồm bà và các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thẩm .1

Năm 2016, gia đình có họp và thống nhất bà T phải mua một căn nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ T6 và để ông Nguyễn H đứng tên quyền sử dụng đất và sở hữu nhà; đổi lại, bà T được nhận thửa 281. Văn bản thỏa thuận trên có chữ ký của cụ T6 và các anh, chị, em của bà.

Lợi dụng có sẵn các chữ ký trong Văn bản thỏa thuận nói trên, năm 2016 bà T tự lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ T6, bà và các ông, bà H, T2, T3, T4, T5 với bên được tặng cho là bà T; bà T photo chữ ký của cụ T6, bà và các anh, chị, em của bà trong Văn bản thỏa thuận nêu trên in sang phần cuối của Hợp đồng tặng cho, được UBND xã T chứng thực số 237, quyển số 01/2016/SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2016.

Năm 2021, bà T rao bán đất thì gia đình bà mới phát hiện bà T đã làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ và tách thửa 281 thành thửa 418 và thửa 419 nên bà yêu cầu bà T phải trả lại đất cho gia đình như lúc ban đầu, nhưng bà T không thực hiện và thách thức, gây mất trật tự địa phương. Do phát sinh tranh chấp nên bà T trao đổi với bà thống nhất nhập tài sản riêng của bà T thành tài sản chung của tất cả các anh, chị, em của bà để làm nhà thờ nhưng lúc đó các anh, chị, em của bà đều ở xa nên tạm thời bà và bà T cùng đứng tên quyền sử dụng đất, khi nào anh, chị, em của bà về đông đủ thì tiếp tục đến Văn phòng công chứng bổ sung đầy đủ tất cả các anh, chị, em của bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà cho rằng do bà T không thực hiện đúng thỏa thuận theo nội dung cuộc họp gia đình năm 2016, bà T có mua nhà cho cụ T6 ở cùng với vợ chồng ông H tại Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng sau đó bà T lấy lại nhà nên vợ chồng ông H phải về quê. Trên thửa 418 có căn nhà cấp 4 do cha, mẹ xây dựng nên bà yêu cầu bà T phải trả lại cho các anh, chị, em của bà để làm nơi thờ cúng. Do thời điểm cuối năm 2021 các anh, chị, em của bà đều ở xa nên bà đại diện làm thủ tục nhập tài sản riêng thành tài sản chung của tất cả các anh, chị, em của bà chứ không phải tài sản chung giữa bà với bà T; bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T là tuyên bố Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung giữa bà T với bà, được Văn phòng C3 chứng nhận số 7383, quyển số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2021 đối với thửa 418 vô hiệu.

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 281 giữa cụ T6, bà và các ông, bà H, T2, T3, T5, T4 với bà T, được UBND xã T chứng thực số 237, quyển số 01/2016/SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2016 vô hiệu.

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2023, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn H và ông Nguyễn T2 do bà Phạm Thị Kim P là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn T2 và là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn H trình bày:*

Về nguồn gốc thửa 281 nay là thửa 418 và thửa 419 như nguyên đơn, bị đơn trình bày là đúng. Năm 2016, gia đình họp thống nhất bà T phải mua một căn nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh để cho ông Nguyễn H đứng tên sở hữu, đổi lại bà T được nhận thửa 281. Do bà T không thực hiện đúng cam kết theo nội dung thỏa thuận tại cuộc họp gia đình, bà T có mua nhà cho cụ T6 tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng sau đó lấy lại.

Năm 2016, bà T tự lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và phô tô chữ ký của cụ T6 và các anh, chị, em của ông T2, ông H trong văn bản họp gia đình in sang phần cuối của Hợp đồng tặng cho ngày 02/11/2016, được UBND xã T chứng thực số 237, quyển số 01/2016/SCT/HĐ,GD.

Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là giả tạo nên ông H và ông T2 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 281 giữa cụ T6 và các ông, bà H, T2, T3, T1, T5, T4 với bà T được UBND xã T chứng thực số 237, quyển số 01/2016/SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2016 vô hiệu.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T3 và bà Trương Thị N1 cùng trình bày:* Các bà thống nhất theo ý kiến của các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn H, Nguyễn Tiến .

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị T4, ông Phan Doãn C (do ông Huỳnh Ngọc Ấ là người đại diện theo ủy quyền) cùng trình bày:* Các ông, bà thống nhất như ý kiến trình bày của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T.

** Tại văn bản số 16/VPCC ngày 05/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3 do bà Lê Thị Thanh T9 - Trưởng Văn phòng trình bày:* Ngày 13/12/2021, Văn phòng C3 chứng nhận Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung, số công chứng 7383, quyển số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện nhập tài sản riêng vào tài sản chung với bà Nguyễn Thị T1, tài sản nhập là thửa 418 theo GCNQSDĐ số phát hành CT 603155, số vào sổ cấp GCN: CS 18398 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 20/11/2019. Tại thời điểm công chứng, bà T và bà T1 có mặt, có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ hoàn toàn hợp pháp, nội dung yêu cầu không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên Văn phòng C5 thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung số công chứng 7383, quyển số 09/2021/TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 13/12/2021 theo quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt tại các phiên tòa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã T không có văn bản trình bày ý kiến, có yêu cầu xét xử vắng mặt.*

** Bản án số 52/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 (kèm theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 28/2024/QĐ-SCBSBA ngày 16/8/2024) của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T: Tuyên bố Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị T1 do Văn phòng C3 chứng nhận số: 7383, quyển số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2021 đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 29, diện tích 521,4m^2 tại xã T vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn H, ông Nguyễn T2 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ 10, diện tích 1.170m^2 tại xã T giữa cụ Nguyễn T6 và các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị T4 với bà Nguyễn Thị T, được UBND xã T chứng thực số 237, quyển số 01/2016/SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2016 vô hiệu.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy B bà Nguyễn Thị Thu C1 đồ dùng ra khỏi ngôi nhà, trả lại nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 418, diện tích 521,4m^2, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 09/8/2024, các ông, bà Nguyễn H, Trương Thị N1, Nguyễn T2 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án số 52/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi để xác minh, làm rõ, giải quyết lại đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho các ông, bà.

* Ngày 12/8/2024, bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà; huỷ bản án sơ thẩm nếu chưa đầy đủ chứng cứ mà không thể khắc phục được. Tại phiên tòa, bà T1 xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà; bà không kháng cáo đối với yêu cầu của bà T yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung giữa bà T với bà, do Văn phòng C3 chứng nhận số 7383, quyển số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2021 đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 29, diện tích 521,4m^2 tại xã T vô hiệu.

* Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 801/QĐ-VKS-DS ngày 13/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi đề nghị Tòa

án cấp phúc thẩm hủy bản án số 52/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi rút toàn bộ kháng nghị.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn H và là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T2, bà Nguyễn Thị T3 phát biểu ý kiến tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử:* Chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn H, Nguyễn T2; sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn H, ông Nguyễn T2, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.170m^2 tại xã T giữa cụ Nguyễn T6 và các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị T4 với bà Nguyễn Thị T, được UBND xã T chứng thực số 237, quyển số 01/2016/SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2016 vô hiệu.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn T2, Trương Thị N1, Nguyễn Thị T3, Phan Doãn C, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị T4 đều thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; đối với Văn phòng C3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa là không chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn H, Trương Thị N1, Nguyễn Tiến đảm B1 về thời hạn, chủ thể và nội dung kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên đơn kháng cáo hợp lệ, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 801/QĐ-VKS-DS ngày 13/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi đảm bảo về thời hạn, chủ thể, nội dung kháng nghị theo quy định tại các Điều 278, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Quyết định kháng nghị hợp lệ, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn H và ông Nguyễn T2 về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.170m^2 tại xã T giữa cụ Nguyễn T6 và các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị T4 với bà Nguyễn Thị T, được UBND xã T chứng thực số 237, quyển số 01/2016/SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2016 vô hiệu là có căn cứ và đúng pháp luật, nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi rút toàn bộ Quyết định kháng

nghị phúc thẩm số 801/QĐ-VKS-DS ngày 13/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn H, Nguyễn T2, Trương Thị N1; giữ nguyên bản án số 52/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Về án phí dân sự phúc thẩm, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 29/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi tuyên án vụ án nêu trên. Ngày 09 và ngày 12/8/2024, các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn H, Trương Thị N1, Nguyễn T2 có đơn kháng cáo; ngày 13/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 801/QĐ-VKS-DS đối với bản án số 52/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi là còn trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Văn phòng C3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 801/QĐ-VKS-DS ngày 13/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi đối với bản án số 52/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Căn cứ khoản 3 Điều 284, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

[4] Xét kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn H, Nguyễn T2, Trương Thị N1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.170m^2 tại xã T giữa cụ Nguyễn T6 và các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị T4 với bà Nguyễn Thị T, được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã T chứng thực số 237, quyển số 01/2016/SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2016 (viết tắt là Hợp đồng tặng cho thửa 281), (bút lục 141 - 146) vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Theo các tài liệu có tại hồ hơ thể hiện, các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị T và tại phiên tòa (đối với các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T, Nguyễn T2 do bà Phạm Thị Kim P đại diện) đều thừa nhận: Cha, mẹ của các ông,

bà là cụ Nguyễn T6 (chết năm 2023) và cụ Huỳnh Thị H1 (chết năm 1994) có 07 người con là các ông, bà; ngoài ra, cụ T6 và cụ H1 không còn người con nào khác, kể cả con nuôi hay con riêng; thửa đất số 281, tờ bản đồ số 10, xã T, thành phố Q (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi là của cụ T6 và cụ H1 tạo lập; sau khi cụ H1 chết, ngày 22/12/1998, UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho hộ cụ T6; ngày 19/12/2012, hộ cụ T6 được UBND huyện S cấp đổi GCNQSDĐ thửa đất số 281, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.170m^2 (trong đó có 1.150m^2 đất ở và 20m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, thành phố Q (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi, (viết tắt là thửa 281); tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, hộ cụ T6 có 08 nhân khẩu là cụ T6 và các ông, bà. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4.2] Các ông, bà T1, H, T2 thừa nhận thửa 281 là của cụ T6 và cụ H1 tạo lập, nhưng cho rằng UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ T6 vào năm 1998, mà tại thời điểm này, hộ cụ T6 có 08 nhân khẩu là cụ T6 và 07 người con của cụ T6 và cụ H1, trong đó có các ông, bà; ngoài ra, các ông, bà T1, H, T2 còn cho rằng Nhà nước đã cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ cụ T6 nên thửa 281 là tài sản chung của hộ cụ T6.

[4.3] Xét lời trình bày của bà T1, ông H và ông T2, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các ông, bà T1, H, T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa 281 được Nhà nước đã cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ cụ T6. Tuy nhiên, như nhận định tại mục [4.1], tất cả các người con của cụ T6 và cụ H1 đều thừa nhận thửa 281 do cụ T6 và cụ H1 tạo lập; năm 1994, cụ H1 chết (các đương sự đều thừa nhận cha, mẹ của cụ H1 đều đã chết trước cụ H1), nên phần tài sản của cụ H1 được chuyển hóa thành di sản và là tài sản chung của cụ T6 và các ông, bà H, T2, T3, T1, T5, T4, T; tại Biên bản làm việc ngày 19/6/2024 (bút lục 537), đại diện UBND xã T cũng xác định tại thời điểm năm 1998, hộ cụ T6 có 08 nhân khẩu là cụ T6 và các ông, bà H, T2, T3, T1, T5, T4, T nên có cơ sở xác định thửa 281 là tài sản chung của cụ T6 và các ông, bà H, T2, T3, T1, T5, T4, T.

[4.4] Các ông, bà T1, H, T2 cho rằng tại thời điểm chứng thực Hợp đồng tặng cho thửa 281 vào ngày 02/11/2016, hộ cụ T6 chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế của cụ H1; các ông, bà ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không ai có mặt tại UBND xã T để vào ký, điểm chỉ vào hợp đồng; Hợp đồng tặng cho thửa 281 là giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng chuyển nhượng vì thực chất là chuyển nhượng, không phải tặng cho thửa 281.

Xét lời trình bày của bà T1, ông H và ông T2, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như nhận định tại mục [4.1], các ông, bà T1, H, T2 đều xác định thửa 281 là tài sản chung của hộ cụ T6; tại thời điểm năm 1998, hộ cụ T6 có 08 nhân khẩu là cụ T6 và các con của cụ T6 và cụ H1, trong đó có các ông, bà T1, H, T2; trường hợp thửa 281 là tài sản chung của cụ T6 và cụ H1 thì sau khi cụ H1 chết, phần tài sản của cụ H1 trở thành di sản và cũng là tài sản chung của cụ T6 và các con; thời điểm thực hiện giao dịch, hộ cụ T6 đã được cấp GCNQSDĐ thửa 281; thửa 281 không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và quyền sử dụng đất còn trong thời hạn sử dụng đất, phù hợp với cam đoan của các bên tại Điều 5 của Hợp đồng tặng

cho thửa 281. Mặt khác, Hợp đồng tặng cho thửa 281 có nhiều trang, đều được đánh số thứ tự, các thành viên trong hộ cụ T6 đều ký từng trang, lời chứng được ghi tại trang cuối và có đóng dấu giáp lai là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch (viết tắt là Nghị định số 23); Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 216, 223 Bộ luật dân sự năm 2005 nay là Điều 209, 218 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã giải thích nhưng các ông, bà T1, H, T2 (do bà Phạm Thị Kim P là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng) không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định để xác định chữ viết, chữ ký trong Hợp đồng tặng cho thửa 281 có phải của các ông, bà T1, H, T2 hay không vì các ông, bà cho rằng các ông, bà không ký, không điểm chỉ trong Hợp đồng tặng cho thửa 281 nên không yêu cầu giám định; tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 25/4/2025, các ông, bà T1, H, T2 lại thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng tặng cho thửa 281 là của mình nhưng cho rằng ký, mà không đọc nội dung, trong khi các ông, bà đều xác định mình là người biết chữ.

[4.5] Sau khi được hộ cụ T6 tặng cho thửa 281, bà T đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động tại trang 3; năm 2017, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.112m^2 (viết tắt là thửa 194); năm 2019, bà T làm thủ tục xin tách thửa 194 thành 02 thửa là thửa đất số 418, diện tích đất 521,4m^2 (viết tắt là 418) và thửa đất số 419, diện tích đất 590,4m^2 (viết tắt là thửa 419), cùng tờ bản đồ số 29, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cho bà T cùng ngày 20/11/2019.

[4.6] Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các ông, bà T1, H, T2 đều thừa nhận thực tế không phải tặng cho mà là chuyển nhượng (hoán đổi) thửa 281 có điều kiện, có nghĩa vợ chồng bà T phải mua nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ T6 ở và để cho ông H đứng tên nhà, đất; đổi lại, vợ chồng bà T được quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất thuộc thửa 281; thỏa thuận này được lập thành văn bản, cụ T6 và tất cả các anh, chị, em trong gia đình đều đồng ý ký tên và bà T là người giữ Văn bản thỏa thuận này nên bà T mới mua nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ T6 và vợ chồng ông H, bà N1 ở nhưng sau đó vợ chồng bà T lấy lại nhà, đất tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các ông, bà T1, H, T2 cho rằng do bà T không thực hiện đúng thỏa thuận nên phải trả lại nhà, đất tại thửa 281 cho các anh, chị, em trong đó có bà T. Tuy nhiên, các ông, bà T1, H, T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc chuyển nhượng (hoán đổi) thửa 281 có điều kiện.

[4.7] Về phía bà T, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà T đều xác định cụ T6 và các anh, chị, em của bà chuyển nhượng nhà, đất tại thửa 281 cho vợ chồng bà với giá 2.000.000.000 đồng; bà T không thừa nhận có việc chuyển nhượng (hoán đổi) thửa 281 có điều kiện như các ông, bà T1, H, T2 trình bày, nhưng bà T thừa nhận có việc bà mua nhà, đất tại

Thành phố Hồ Chí Minh và ông H là người đứng tên nhà, đất. Bà T5 và bà T4 thống nhất với lời trình bày của bà T (bút lục 223, 224).

[4.8] Hội đồng xét xử đã yêu cầu bà T giải thích lý do, theo bà T tại thời điểm năm 2016, giá nhà đất tại thửa 281 khoảng 700.000.000 đồng vì thửa 281 thuộc diện quy hoạch, nhưng vợ chồng bà T lại đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 2.000.000.000 đồng và mua nhà, đất tại Thành phố Hồ Chí Minh với giá 5.500.000.000 đồng cho cụ T6 cùng vợ chồng ông H ở và để cho ông H đứng tên, thì bà T cho rằng do vợ chồng bà có điều kiện nên muốn giúp cụ T6 một ít tiền để dưỡng già; theo bà T với số tiền 2.000.000.000 đồng thì không thể mua nhà, đất rộng rãi đủ để cụ T6 và vợ chồng ông H sinh hoạt thoải mái tại Thành phố Hồ Chí Minh nên vợ chồng bà mới thêm tiền vào để mua nhà cho cụ T6 cùng vợ chồng ông H ở, để cho ông H đứng tên nhà, đất mục đích để ông H yên tâm ở lại Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn, chăm sóc cụ T6 và để chứng minh cho lời trình bày của bà T là có cơ sở, bà T cung cấp Đơn cam kết của cụ T6 đề ngày 23/12/2021, được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng cùng ngày (bút lục 134 - 136), trong đó có nội dung cụ T6 chuyển nhượng vĩnh viễn thửa 281 cho bà T với giá 2.000.000.000 đồng và cụ T6 đã nhận đủ tiền, có kèm theo Giấy khám sức khỏe ngày 22/12/2021 (bút lục 131 - 132) kết luận cụ T6 đủ sức khỏe, minh mẫn; ngoài ra; bà T còn cung cấp *Giấy xác nhận (giấy xác nhận bà Nguyễn Thị T trả tiền đất cho cụ Nguyễn T6)* không đề ngày, tháng 02/2022 (viết tắt là Giấy xác nhận), (bút lục 792 - 793) có nội dung bà T trả 2.000.000.000 đồng tiền mua thửa 281 cho cụ T6, có chữ ký, chữ viết và lời xác nhận thể hiện của cụ Nguyễn T6, ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị T5 tại trang 2 trong Giấy xác nhận. Ngày 05/5/2025, Tòa án có Thông báo số 210/TB-TA đề nghị ông Nguyễn T2 có ý kiến đối với nội dung, chữ ký, chữ viết *Nguyễn T2* tại trang 2 và dòng chữ *"Tôi xác nhận những điều nêu trên là đúng sự thật"* trong Giấy xác nhận. Tại bản tự khai ngày 12/5/2025 (bút lục 796), ông T2 xác nhận chữ ký và lời xác nhận trong Giấy xác nhận là của ông, nhưng ông T2 cho rằng do bà T nói ông ký xác nhận để hợp thức hóa Đơn cam kết của cụ T6 ngày 23/12/2021 để nộp cho Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, nhưng ông T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông là có căn cứ và không được bà T thừa nhận, nên không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, tại Tờ tường trình ngày 02/4/2022 thể hiện người tường trình là ông Nguyễn T2 (theo bì thư thể hiện người gửi là ông Nguyễn T2 gửi cho Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi), (bút lục 169 - 170), có nội dung: *… Năm 2015, bà T có đề xuất với cụ T6 và vợ chồng ông H, bà N1 vào Thành phố Hồ Chí Minh ở với bà T, bà T tạo công việc làm ăn để ở và chăm sóc cụ T6. Năm 2016, cụ T6 lên phương án để thửa đất trên cho vợ chồng bà T. Số tiền đó mua một căn nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ T6 và anh H, chị N1 ở. Tất cả các anh em của ông đồng ý …* Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 2 của Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung giữa bà T và bà T1 đối với thửa 418, được Văn phòng C3 công chứng ngày 13/12/2021 (viết tắt là Văn bản thỏa thuận), (bút lúc 16 - 18) có thể hiện nội dung *…thửa 418 là tài sản thuộc sử dụng hợp pháp của bà T…*. Tuy bản án sơ thẩm đã tuyên Văn bản thỏa thuận vô hiệu, nhưng theo nhận định của bản án sơ thẩm thì tại thời điểm lập Văn bản thỏa thuận, bà T không hoàn toàn tự nguyện, bị bà T1 đe dọa, ép buộc; nội

dung giao dịch không cụ thể, rõ ràng; giao dịch chưa được đăng ký vào Sổ địa chính nên vô hiệu; bà T1 thì cho rằng thửa 418 phải là tài sản chung của các anh, chị, em của bà, nhưng theo Văn bản thỏa thuận thì thửa 418 là tài sản chung của bà và bà T là không đúng, nên bà đồng ý tuyên bố Văn bản thỏa thuận nói trên vô hiệu. Như vậy, theo Văn bản thỏa thuận nêu trên thì bà T1 cũng đã thừa nhận thửa 418 (được tách ra từ thửa 281) là tài sản thuộc sử dụng hợp pháp bà T.

Mặt khác, nếu có việc chuyển nhượng nhà, đất tại thửa 281 cho bà T có điều kiện như các ông, bà T1, H, T2 trình bày, nhưng khi bà T lấy lại nhà, đất tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông H và bà N1 không yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng tặng cho thửa 281 mà tự nguyện (thừa nhận tại phiên tòa ngày 25/4/2025) làm thủ tục trả lại nhà, đất tại Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T là hoàn toàn mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế.

[4.9] Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015) quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như sau: *Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.*

Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án thì chỉ có Hợp đồng tặng cho, không có Hợp đồng chuyển nhượng thửa 281; các đương sự đều thừa nhận thực tế là chuyển nhượng, không phải tặng cho thửa 281; các bên chỉ không thống nhất về việc chuyển nhượng có điều kiện hay không có điều kiện, nhưng các ông, bà T1, H, T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng thửa 281 là có điều kiện; còn bà T thì cho rằng thực tế là chuyển nhượng nhưng lập Hợp đồng tặng cho để miễn thuế là có cơ sở đáng tin cậy hơn. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các ông, bà T1, H, T2 về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho thửa 281 vô hiệu là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

[5] Tại cấp phúc thẩm, ông H và bà N1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét quyền lợi của ông, bà và các con là người đang quản lý, sử dụng thửa 281 về công sức tôn tạo, bảo quản thửa 281; tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông H và bà N1 không yêu cầu; mặt khác, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là chính xác.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, bà T thừa nhận hiện đang giữ số tiền 1.500.000.000 đồng và tại Biên bản làm việc ngày 15/7/2022 (bút lục 223 - 224), bà T5 cũng thừa nhận đang giữ 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng thửa 281; bà T cũng xác định thời điểm này, bà chưa yêu cầu gia đình ông H phải trả nhà, đất tại thửa 281 cho bà, nên chưa ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H, bà N1 cùng các con và bà T cũng đồng ý chia số tiền chuyển nhượng thửa 281 cho các anh, chị, em của bà, nếu có tranh chấp, yêu cầu. Do đó, trường hợp các bên có tranh chấp số tiền 2.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng thửa 281, tranh chấp về việc đòi lại nhà, đất cũng như yêu cầu tính công sức tôn tạo, bảo quản thửa 281 thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác, khi có yêu cầu.

[6] Trong thời gian Hội đồng xét xử nghị án, ông Nguyễn H có nộp bản sao (có công chứng) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông H, bà N1 với bà T đối với nhà, đất tại thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 150, diện tích 66m^2 tại số nhà F đường Q, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng C6 công chứng ngày 20/6/2017 và bản sao (không có công chứng, chứng thực hợp pháp) Hợp đồng mua bán nhà ở đề ngày 15/12/2016 giữa ông Vũ Văn C2, bà Nguyễn Thị V1 với ông Nguyễn H đối với ngôi nhà số M, đường Q, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; ông H đề nghị lùi ngày tuyên án để ông cung cấp chứng cứ; theo ông H, mục đích ông cung cấp các Hợp đồng nói trên để chứng minh việc bà T mua nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng sau đó đã lấy lại; ông H khẳng định không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận chuyển nhượng (hoán đổi) thửa 281 có điều kiện. Điều này, bà T cũng đã thừa nhận trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cũng như cấp phúc thẩm là sau khi bà T mua nhà, đất tại Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ T6 và ông H, bà N1 ở nhưng do cụ T6 và ông H, bà N1 xảy ra mâu thuẫn, không ở chung được nên ông H, bà N1 về quê sinh sống; còn cụ T6 đến ở với vợ chồng bà và cụ T6 đòi tiền chuyển nhượng thửa 281 nên bà yêu cầu ông H, bà N1 trả lại nhà, đất tại Thành phố Hồ Chí Minh cho bà, sau đó bà đã chuyển nhượng cho người khác và bà đã trả tiền nhận chuyển nhượng thửa 281 cho cụ T6. Hội đồng xét xử nhận thấy việc ông H cung cấp tài liệu nêu trên không làm thay đổi bản chất sự việc; do đó, việc ông H đề nghị lùi ngày tuyên án để cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ là không phù hợp, không cần thiết, nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các ông, bà T1, H, T2, N1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên các ông, bà T1, H, N1, T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 0003548, số 0003549, số 0003550 và số 0003551 cùng ngày 27/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi). Các ông, bà T1, H, N1, T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn H là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[10] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 91, Điều 92, Điều 148, Điều 156, Điều 157, khoản 3 Điều 284, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, 216, 223 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 124, 209, 218 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 801/QĐ-VKS-DS ngày 13/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn H, Trương Thị N1, Nguyễn T2; giữ nguyên bản án số 52/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1), tỉnh Quảng Ngãi.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T: Tuyên bố Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 29, diện tích 521,4m^2 tại xã T, thành phố Q (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi, được Văn phòng C3 chứng nhận số 7383, quyển số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2021 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn H, ông Nguyễn T2 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.170m^2 tại xã T, thành phố Q (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi giữa cụ Nguyễn T6 và các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị T4 với bà Nguyễn Thị T, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 237, quyển số 01/2016/SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2016 vô hiệu.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy B bà Nguyễn Thị Thu C1 đồ dùng ra khỏi ngôi nhà, trả lại nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 418, diện tích 521,4m^2, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Q (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi cho bà Nguyễn Thị T.

5. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng *(hai triệu),* bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu. Bà Nguyễn Thị T đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1.1. Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 600.000 đồng *(sáu trăm ngàn)* tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là

300.000 đồng *(ba trăm ngàn)* theo Biên lai số 0004635 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi). Bà Nguyễn Thị T1 còn phải nộp 300.000 đồng *(ba trăm ngàn)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.1.2. Ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm ngàn)* tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng *(ba trăm ngàn)* theo Biên lai số 0004638 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi). Ông Nguyễn H đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.1.3. Ông Nguyễn T2 phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm ngàn)* tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng *(ba trăm ngàn)* theo Biên lai số 0004639 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi). Ông Nguyễn T2 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.1.4. Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng *(ba trăm ngàn)* tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001908 ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi).

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn H, Trương Thị N1, Nguyễn T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm ngàn)* tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 0003548, số 0003549, số 0003550 và số 0003551 cùng ngày 27/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi). Các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn H, Trương Thị N1, Nguyễn T2 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc.

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

Nơi nhận:
- TAND khu vực 1 - tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 1-Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Thu Lan