

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 17/2026/DS-PT

Ngày: 23-01-2026

*V/v Tranh chấp liên quan đến yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Phương

Bà Trần Thị Diệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 101/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 22/2024/QĐPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024, Thông báo số: 41/TB-TA ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc xét xử vụ án dân sự phúc thẩm giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Tống Thị Hoàng A**, sinh năm: 195x

Địa chỉ: Số A đường L, phường N, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Đăng Ngọc D, sinh năm: 198x; địa chỉ: Đường Q, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 22/10/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Kim L – Văn phòng luật sư D; địa chỉ: Đường T, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- *Bị đơn: Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa*

Địa chỉ: Đường H, phường N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

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

1. Công chứng viên Phạm Anh T

Địa chỉ: Văn phòng công chứng H - Đường H, phường N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

2. Bà Tống Thúy N, sinh năm: 195x

Địa chỉ: Đường T, phường B, Thành phố Hà Nội; vắng mặt (có đơn xin vắng mặt ngày 10/01/2026).

3. Bà Trần Thị Th, sinh năm: 195x

Địa chỉ: Đường C, phường N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt (có đơn xin vắng mặt ngày 10/01/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Đặng Thị Kim N và luật sư Lê Xuân A – Văn phòng luật sư K; địa chỉ: Đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa; đều có mặt.

4. Bà Tống Thanh Huyền Tr, sinh năm: 198x

5. Ông Tống Trần Hoàng V, sinh năm: 198x

Cùng địa chỉ: Đường P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

6. Ông Phạm Văn T1, sinh năm: 197x

Địa chỉ: Đường C, phường N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Đình H, sinh năm: 199x

Địa chỉ: Phường T, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

8. Bà Huỳnh Thị Tuyết Ng, sinh năm: 199x

Địa chỉ: Đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thúy N, bà Trần Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/9/2020, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cha mẹ của nguyên đơn là ông Tống Đình P (liệt sỹ, đã hy sinh năm 1962) và bà Hoàng Thị Q (chết năm 2016). Cha mẹ nguyên đơn có 3 người con gồm có nguyên đơn - bà Tống Thị Hoàng A, bà Tống Thúy N và ông Tống Hoàng M (chết năm 2017). Ông M có vợ là bà Trần Thị Th và 02 con là Tống Thanh Huyền Tr và Tống Trần Hoàng V.

Nguyên nhà, đất tại số 16A Cao Bá Quát là của mẹ của nguyên đơn – bà Hoàng Thị Q quản lý, sử dụng từ năm 1975. Đến năm 1999 thì nhà, đất trên được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 34/99 ngày 09/01/1999 cho bà Hoàng Thị Q.

Tháng 5 năm 2009, bà Q bị tai biến mạch máu não liệt nửa người phải, mọi sinh hoạt phụ thuộc hoàn toàn vào người khác. Năm 2011, lúc này bà Q đã tuổi cao sức yếu (88 tuổi), do ảnh hưởng của bệnh tai biến mạch máu não nên tinh thần không còn minh mẫn, tỉnh táo, lúc nhớ lúc quên, bị liệt nửa người phải, không tự hoạt động được và phụ thuộc hoàn toàn 100% vào người khác.

Năm 2013, trong một lần đến thăm bà Q thì nguyên đơn gặp ông M đang say rượu và cãi nhau với vợ là bà Trần Thị Th. Lúc này ông M có nói là nhà đất của bà Q đã sang tên hết cho ông M rồi. Thấy ông M say rượu nên nguyên đơn nghĩ ông M nói nhảm, không đáng tin vì bà Q và các con chưa khi nào bàn bạc về vấn đề nhà, đất tại 16A Cao Bá Quát. Do thấy bà Q đã già yếu, lại đau bệnh thường xuyên nên bà và bà N thống nhất không hỏi và không nói gì về nhà, đất 16A Cao Bá Quát để gia đình không bị xáo xáo và để bà Q được sống yên bình lúc tuổi già.

Đến năm 2016, bà Q chết, nguyên đơn và bà Tống Thúy N đã bàn bạc dự định để hết tang mẹ rồi sẽ nói chuyện với vợ chồng ông Tống Hoàng M về nhà, đất tại 16A Cao Bá Quát do mẹ để lại. Tuy nhiên, đến năm 2017 ông M chết nên nguyên đơn và bà N đã đợi đến hết tang ông M (tháng 10/2019) thì mới nói chuyện. Lúc này, bà Trần Thị Th - vợ ông M nói rằng nhà, đất bà Q đã tặng cho ông M được nhà nước công nhận hợp pháp nên giờ là tài sản của mẹ con bà Th nhưng không đưa ra giấy tờ gì. Năm 2019, nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A khởi kiện vụ án chia thừa kế của bà Hoàng Thị Q đối với nhà đất tại 16A Cao Bá Quát thì lúc đó thông qua Tòa án, nguyên đơn mới sao lục được hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Q và ông Tống Hoàng M, công chứng số 241 do Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa thực hiện công chứng ngày 09/6/2011.

Sau khi xem xét văn bản công chứng trên, nguyên đơn thấy rằng việc công chứng này của Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa và công chứng viên Phạm Anh T là không đúng pháp luật bởi vì: Bà Q lúc này đã 88 tuổi, là người già yếu, mắt kém không đọc được, không viết được, tai lãng, khi nói chuyện phải ghé sát tai nói to bà Q mới nghe, khi bà Q nói thì bị méo tiếng, đứt đoạn từng câu ngắn, người khác nghe không rõ. Do bị bệnh tai biến mạch máu não nên tinh thần của bà Q không còn minh mẫn, tỉnh táo, bà bị liệt nửa người phải, nằm một chỗ, mọi hoạt động phụ thuộc hoàn toàn vào người khác. Do đó, bà Q không đủ năng lực hành vi dân sự khi ký hợp đồng tặng cho. Việc công chứng cũng không có người làm chứng nên không đúng quy định. Vì vậy, nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Q và ông Tống Hoàng M, số công chứng 241 ngày 09/6/2011 là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng khi vô hiệu, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa có đơn xin vắng mặt và trình bày:*

Ngày 09/6/2011, Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa có chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên cho là bà Hoàng Thị Q và bên nhận là ông Tống Hoàng M đối với nhà đất tại 16A Cao Bá Quát, phường Phước Tân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, do công chứng viên Phạm Anh T chứng nhận. Hiện nay, công chứng viên Phạm Anh T đã thôi làm việc tại Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa và đang làm việc tại Văn phòng công chứng H. Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án trên.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công chứng viên Phạm Anh T trình bày:

Hiện nay, ông không còn làm công chứng viên tại Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa, do đó đề nghị Tòa án không xác định ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà Tòa án có thể tham khảo ý kiến của ông với tư cách là người làm chứng.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Q và ông Tống Hoàng M do ông thực hiện công chứng đã được thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo Luật Công chứng đến nay đã hơn 09 năm nên đã hết thời hiệu khởi kiện. Hợp đồng công chứng có giá trị chứng cứ hợp pháp, các bên và các cơ quan chức năng phải tôn trọng thực hiện. Do đó, đề nghị Tòa án áp dụng các quy định về thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu. Vì bận công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thúy N trình bày:

Thời điểm tháng 6 năm 2011, bà Hoàng Thị Q đã 88 tuổi, là người già yếu, bị tai biến mạch máu não, lúc nhớ lúc quên, không còn minh mẫn tinh táo; mắt kém không đọc được, không viết được; tai lãng, khi nói chuyện phải ghé sát tai nói to thì bà mới nghe; lúc này bà nói méo tiếng, đứt đoạn từng câu ngắn, người khác nghe không rõ; về khả năng vận động, bà bị liệt nửa người phải, nằm một chỗ, mọi sinh hoạt phụ thuộc hoàn toàn vào người khác. Do đó, bà Q không đủ năng lực hành vi dân sự khi ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ông Tống Hoàng M. Mặt khác, việc công chứng cũng không có người làm chứng nên không đúng quy định. Vì vậy, nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng số 241 ngày 09/6/2011 của Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa, bà hoàn toàn đồng ý.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th trình bày:

Bà là vợ của ông Tống Hoàng M. Ông M chết năm 2017, giữa bà và ông M có 02 người con chung là Tống Thanh Huyền Tr và Tống Trần Hoàng V.

Bà Hoàng Thị Q là mẹ chồng của bà. Bà Q có 03 người con trong đó chỉ có chồng bà – ông Tống Hoàng M là con trai nên bà Q ở với vợ chồng bà và vợ chồng bà là người trực tiếp chăm sóc mẹ những năm cuối đời.

Năm 2011, bà Q ký tặng cho ông Tống Hoàng M toàn bộ nhà đất tại 16A Cao Bá Quát, phường Phước Tân, thành phố Nha Trang, sau đó ông M đã đăng ký sang tên cho ông M. Sau khi bà Q ký hợp đồng tặng cho nhà đất trên thì bà Q cũng đã thông báo cho các con là bà Tống Thị Hoàng A (chị của ông M) và bà Tống Thúy N (em của ông M) biết. Bà Hoàng A và bà N không hề có ý kiến gì về việc tặng cho nhà đất cho ông M.

Mặt khác, bà Q - mẹ chồng của bà vốn là người có học thức, trước khi về hưu, bà Q là cán bộ Thành ủy thành phố Nha Trang. Năm 2009, bà Q có bị tai biến phải nhập viện. Sau khi ra viện thì tiếp tục điều trị tại bệnh viện điều dưỡng phục hồi chức năng. Sau khi bị bệnh, sức khỏe của bà Q có yếu hơn, đi lại khó khăn nhưng tinh thần vẫn tỉnh táo, hàng ngày vẫn đọc báo. Vào năm 2014, bà Q được tặng huy hiệu 75 năm tuổi Đảng, Tỉnh ủy Khánh Hòa tổ chức trao huy hiệu cho bà Q tại nhà, bà vẫn nói chuyện, giao tiếp bình thường.

Nguyên đơn cho rằng bà Q không đủ năng lực hành vi dân sự khi ký hợp đồng tặng cho nhà đất cho ông M. Tuy nhiên, tại thời điểm năm 2011, không có kết luận giám định cũng như không có quyết định nào của Tòa án về việc bà Hoàng Thị Q bị mất năng lực hành vi dân sự. Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thể hiện giai đoạn năm 2009 bà Q có nhập viện điều trị bệnh với chẩn đoán tai biến, liệt nửa người, tiểu đường nhưng tình trạng “tỉnh, tiếp xúc tốt”. Năm 2011, bà Q nhập viện từ ngày 14/3/2011 đến 09/5/2011 với chẩn đoán loét cẳng chân và bệnh tiểu đường, là những bệnh thuộc về thể chất, không ảnh hưởng đến khả năng nhận thức của bà Q. Như vậy, không có một báo cáo y tế hay xác nhận nào của bác sĩ cho thấy bà Q lâm vào tình trạng không thể nhận thức được. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, chính nguyên đơn tự thừa nhận nguyên đơn đã biết về việc bà Q tặng cho nhà đất cho ông Tống Hoàng M từ năm 2013. Như vậy, đến năm 2020 mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thanh Huyền Tr và ông Tống Trần Hoàng V thống nhất trình bày:

Bà Hoàng Thị Q là bà nội của ông, bà. Năm 2011, bà Q tặng cho nhà đất tại 16A Cao Bá Quát cho ông Tống Hoàng M – là cha của các ông, bà. Việc tặng cho được công chứng hợp pháp và ông M đã đăng ký sang tên, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011. Ông Tống Hoàng M chết năm 2017 nên nhà đất tại 16A Cao Bá Quát hiện nay thuộc về bà Trần Thị Th và ông, bà.

Bà Hoàng Thị Q tuy bị bệnh nhưng vẫn tỉnh táo, giao tiếp bình thường, hàng ngày vẫn đọc báo. Việc bà Q tặng cho nhà đất cho ông M thì các cô Tống Thị Hoàng A và Tống Thúy N đã được biết lúc bà Q và ông M còn sống và các cô không có ý kiến gì. Nay cô Tống Thị Hoàng A khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa bà Q và ông M thì ông, bà không đồng ý. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do điều kiện ở xa nên ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình H trình bày:*

Từ năm 2021, do quen biết với bà Trần Thị Th nên ông có xin kinh doanh cà phê ở một phần mặt bằng phía trước nhà 16A Cao Bá Quát. Tới đầu năm 2022, ông có xin bà Th cho mở rộng một phần mặt bằng nhà tầm 100 m² để bổ thêm bàn ghế kinh doanh. Ông chỉ phải trả tiền điện nước hàng tháng khi hoạt động mà không phải trả tiền thuê mặt bằng cho bà Th. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Ông H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Tuyết Ng trình bày:*

Tháng 9 năm 2021, bà có mượn mặt bằng diện tích khoảng 12 m² tại 16A Cao Bá Quát để làm kho kinh doanh thức ăn thú nuôi. Do bà Trần Thị Th là cô họ của bà nên bà chỉ trả tiền điện nước hàng tháng mà không phải trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Bà Ng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:*

Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông. Ông không có tranh chấp và không có yêu cầu gì đối với vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Th trình bày:*

Nguyên đơn thừa nhận đã nghe ông M nói về việc bà Q tặng cho nhà đất tại 16A Cao Bá Quát, Phước Tân từ năm 2013 nhưng đến năm 2020 nguyên đơn mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện. Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết vụ án. Trường hợp Tòa án xác định nguyên đơn khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện thì đề nghị bác đơn yêu cầu của nguyên đơn vì nguyên đơn không đưa ra được các căn cứ theo quy định để chứng minh bà Hoàng Thị Q không đủ năng lực hành vi dân sự khi ký hợp đồng tặng cho và cũng không có căn cứ chứng minh trường hợp của bà Q bắt buộc phải có người làm chứng khi công chứng hợp đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 132, Điều 459 Bộ luật Dân sự; Điều 9, Điều 41, Điều 45 Luật Công chứng năm 2006; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Q và ông Tống Hoàng M, số công chứng 241 do Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 09/6/2011 là vô hiệu.

2. Về án phí: Bà Tống Thị Hoàng A được miễn án phí dân sự sơ thẩm

3. Về chi phí tố tụng: Bà Tống Thị Hoàng A phải chịu 8.700.000 đồng (*tám triệu bảy trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Tống Thị Hoàng A đã nộp đủ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/4/2024, nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A gửi Đơn kháng cáo đề ngày 01/4/2024 đối với bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Q và ông Tống Hoàng M, số công chứng 241 do Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 09/6/2011 là vô hiệu.

Ngày 02/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thúy N gửi Đơn kháng cáo đề ngày 01/4/2024 đối với bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th gửi Đơn kháng cáo đề ngày 19/4/2024 đối với bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án vì đã hết thời hiệu khởi kiện.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày căn cứ, lý do yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu như sau:

Thứ nhất, năm 2009, bà Hoàng Thị Q bị tai biến, liệt nửa người bên phải, không tự đi lại được, các hoạt động sinh hoạt hàng ngày phải có người chăm sóc. Khi lập hợp đồng tặng cho nhà đất năm 2011 thì bà Hoàng Thị Q đã 88 tuổi; tinh thần không còn minh mẫn, tỉnh táo; không có đủ năng lực hành vi dân sự để ký hợp đồng tặng cho nhà đất.

Thứ hai, về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho nhà đất của công chứng viên không tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Cụ thể, việc công chứng không đúng về thời gian, địa điểm; bà Hoàng Thị Q không viết được nhưng không có người làm chứng; lời chứng của công chứng viên không đúng quy định của pháp luật; hồ sơ công chứng thể hiện chứng minh nhân dân của bà Hoàng Thị Q đã hết thời hạn sử dụng là 15 năm kể từ ngày cấp.

Đồng thời, phía nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Th bởi vì, nhà đất này của bà Hoàng Thị Q, bà Q đã chết nên theo quy định của pháp luật thì bà Hoàng A là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Q. Việc Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa công chứng hợp đồng nêu trên là vi phạm pháp luật, từ đó dẫn đến xâm phạm đến quyền lợi của bà đáng ra được nhận. Phía nguyên đơn xác định năm 2013, khi ông M đang say rượu thì bà Hoàng A có nghe ông M nói việc bà Q cho ông M nhà đất nhưng không nói cụ thể cho thế nào, khi nào và cũng không đưa ra bất kỳ tài liệu nào về việc tặng cho này nên bà Hoàng A không cho lời nói này là đúng sự thật. Đến năm 2019, bà Hoàng A nói với bà Th về việc chia nhà đất này thì bà Th mới nói không đồng ý vì ông M đã được bà Q tặng cho. Sau đó bà Hoàng A mới tìm hiểu thông tin về giấy tờ nhà đất này; còn tìm hiểu thông tin như thế nào thì đại diện nguyên đơn không rõ. Đến khi Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thụ lý vụ án năm 2009, tiến hành thu thập tài liệu thì nguyên đơn mới được tiếp cận hợp đồng tặng cho này. Do đó, bà Hoàng A có quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu vẫn còn.

- Người kháng cáo bà Tống Thúy N có đơn xin vắng mặt. Bà vẫn giữ nội dung kháng cáo và thống nhất với ý kiến của phía nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ giải quyết vụ án vì bà Tống Thị Hoàng A không thuộc một trong các đối tượng được quyền yêu cầu khởi kiện tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo Điều 45 của Luật Công chứng năm 2006; bà Hoàng A không có quyền, lợi ích liên quan gì đến hợp đồng công chứng này. Giả sử, bà Hoàng A có quyền, lợi ích liên quan đến hợp đồng công chứng nêu trên thì thời hiệu yêu cầu khởi kiện đã hết theo Điều 132 của Bộ luật Dân sự 2015. Bởi vì, chính bà Hoàng A đã khai nhận năm 2013, bà đã nghe ông M nói việc bà Q tặng cho nhà đất này cho ông M, nhưng vì để tránh xáo xáo trong gia đình nên thống nhất không đề cập đến việc này. Tính đến khi bà Hoàng A khởi kiện là đã quá thời hiệu khởi kiện theo quy định là 02 năm kể từ ngày bà Hoàng A biết việc này. Pháp luật quy định thời điểm tính thời hiệu kể từ khi biết hoặc phải biết; chứ không phải tính từ khi tiếp cận hồ sơ, tài liệu. Bà Hoàng A cũng không thuộc trường hợp để tính lại thời hiệu khởi kiện.

Đối với việc nguyên đơn bà Hoàng A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tống Thúy N kháng cáo cho rằng Hợp đồng tặng cho nhà đất được công

chứng vô hiệu vì lý do bà Hoàng Thị Q bị tai biến, lớn tuổi nên không còn minh mẫn, mất năng lực hành vi dân sự là không có căn cứ. Bởi lẽ, bà Q chỉ bị hạn chế, bị tổn thương về mặt thể chất; còn về tinh thần vẫn bình thường; không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào của cơ quan có thẩm quyền xác định bà Q là người bị hạn chế, mất năng lực hành vi dân sự. Còn ý kiến của phía nguyên đơn về trình tự, thủ tục công chứng không tuân thủ đúng quy định thì luật sư không tranh luận, vì hợp đồng này được công chứng hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thúy N, bà Trần Thị Th. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về chi phí tố tụng, về án phí dân sự giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Tống Thị Hoàng A, bà Tống Thúy N, bà Trần Thị Th đối với Bản án số: 19/2024/DS-ST ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa là trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Bị đơn Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thúy N, bà Trần Thị Th, bà Tống Thanh Huyền Tr, ông Tống Trần Hoàng V, ông Nguyễn Đình H, bà Huỳnh Thị Tuyết Ng có đơn xin xử vắng mặt. Công chứng viên Phạm Anh T, ông Phạm Văn T1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thúy N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Q và ông Tống Hoàng M, số công chứng 241 do Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 09/6/2011 vô hiệu:

[3.1]. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, từ năm 2009 đến năm 2015, bà Hoàng Thị Q đã được khám chữa bệnh tại Bệnh viện đa khoa tỉnh Khánh Hòa và Bệnh viện Y học cổ truyền và phục hồi chức năng tỉnh Khánh Hòa. Cụ thể, tại bảng tóm tắt hồ sơ bệnh án ngày 24/10/2019 và giấy xác nhận ngày 23/9/2019 của Bệnh viện đa khoa tỉnh Khánh Hòa thể hiện: Năm 2009, bà Q có nhập viện điều trị nhồi máu não, tăng huyết áp và đái tháo đường type 2, tình

trạng lúc nhập viện “bệnh nhân tỉnh, tiếp xúc tốt”. Từ ngày 14/3/2011 đến ngày 09/5/2011, bà Q có điều trị loét cẳng chân (P) đài tháo đường tại khoa Ngoại chấn thương chỉnh hình. Tại bảng tóm tắt hồ sơ bệnh án do Bệnh viện Y học cổ truyền và phục hồi chức năng tỉnh Khánh Hòa ngày 16/7/2020 thể hiện: Năm 2009, bà Q có nhập viện điều trị bệnh tai biến mạch máu não, tiểu đường, tăng huyết áp, thiếu máu cơ tim, khám: “người bệnh tỉnh táo, tiếp xúc tốt”, tình trạng khi ra viện “người bệnh tỉnh”. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng năm 2009, bà Hoàng Thị Q bị tai biến, liệt nửa người bên phải, không tự đi lại được, phải có người chăm sóc là có cơ sở. Nhưng ngoài những tài liệu nêu trên, không có tài liệu nào của cơ quan chức năng có thẩm quyền xác định vào thời điểm lập Hợp đồng tặng cho nhà đất nêu trên bà Hoàng Thị Q bị hạn chế hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự theo Điều 22, 23 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.2]. Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án tiến hành thủ tục trưng cầu giám định về khả năng nhận thức, điều khiển hành vi của bà Hoàng Thị Q và Tòa án đã tiến hành thủ tục trưng cầu giám định theo quy định. Nhưng ngày 22/12/2025, Viện Pháp y tâm thần Trung ương có văn bản số: 1651/VPYTTTU-KHTH về việc trả lời đối với Quyết định trưng cầu giám định số: 04/2024/QĐ-TCGD ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa có nội dung: *Với những tài liệu cung cấp kèm theo Quyết định trưng cầu giám định của Tòa án thì không đủ cơ sở để thực hiện việc giám định trên hồ sơ cho bà Hoàng Thị Q.*

[3.3]. Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên không đủ cơ sở để xác định tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Tống Hoàng M ngày 09/6/2011, bà Hoàng Thị Q không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình. Do đó, ý kiến của phía nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tống Thị Hoàng A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thúy N kháng cáo cho rằng vào thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên bà Hoàng Thị Q không minh mẫn tỉnh táo, không đủ năng lực hành vi dân sự là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.4]. Ngoài lý do nêu trên, phía bà Tống Thị Hoàng A, bà Tống Thúy N còn cho rằng trình tự thủ tục công chứng hợp đồng có những vi phạm, không đúng Luật Công chứng năm 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành, xét thấy: Ngày 07/6/2011, ông Tống Hoàng M có Phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho nhà đất kèm theo Hợp đồng, Đơn xin xác nhận chữ ký ngoài trụ sở Phòng Công chứng vì lý do mẹ ruột già yếu không thể trực tiếp đến ký hợp đồng nêu trên tại Phòng công chứng. Do đó, tại mục ngày tháng năm ở phần đầu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 07/6/2011 và tại phần công chứng viên ký xác nhận ghi ngày 09/6/2011 có nội dung: *Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này. Tại thời điểm công chứng, bên A (Hoàng Thị Q) và bên B (Tống Hoàng M) có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo qui định của pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội. Các bên giao kết đã nghe công chứng viên giải thích quyền và*

nghĩa vụ khi ký vào hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và tự nguyện ký tên, điểm chỉ (ngón trỏ tay trái) vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của tôi tại nhà (16A Cao Bá Quát, phường Phước Tân, Nha Trang) là đảm bảo về nội dung lời chứng theo Điều 5 của Luật Công chứng năm 2006; phù hợp quy định về mặt thời gian, địa điểm công chứng theo Điều 38, 39 Luật Công chứng năm 2006. Bà Hoàng Thị Q là người biết chữ, nhưng vì bị liệt nửa người bên phải nên đã thực hiện việc điểm chỉ ngón trỏ tay trái vào hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng năm 2006. Trường hợp của bà Hoàng Thị Q không buộc phải có người làm chứng theo Điều 9 của Luật Công chứng năm 2006. Theo hồ sơ công chứng thì giấy chứng minh nhân dân của bà Hoàng Thị Q được cấp ngày 02/8/1993 nên đến ngày công chứng đã quá 15 năm, nên chứng minh nhân dân của bà Hoàng Thị Q đã hết thời hạn sử dụng theo Thông tư số: 04/1999/TT-BCA như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, tại kết luận giám định số: 557/2025/KL-KTHS ngày 26/9/2025 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Khánh Hòa thì dấu vân tay cần giám định trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và dấu vân tay của bà Hoàng Thị Q dùng làm mẫu so sánh là của cùng một người. Như vậy, người điểm chỉ vân tay vào hợp đồng này đúng là của bà Hoàng Thị Q.

[3.5]. Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên, nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thúy N là không có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án vì nguyên đơn không có quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu cũng đã hết:

[4.1]. Nhà đất tại 16A Cao Bá Quát, phường Phước Tân (nay là phường Nha Trang) là tài sản của bà Hoàng Thị Q được Nhà nước công nhận quyền sở hữu, sử dụng ngày 09/01/1999. Ngày 10/02/2016, bà Hoàng Thị Q chết. Bà Tống Thị Hoàng A là con của bà Hoàng Thị Q. Bà Tống Thị Hoàng A cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Q và ông Tống Hoàng M, số công chứng 241 do Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 09/6/2011 là vi phạm pháp luật; đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà về việc hưởng di sản thừa kế của bà Hoàng Thị Q. Do đó, bà Tống Thị Hoàng A có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc bà Trần Thị Th và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th cho rằng bà Tống Thị Hoàng A không có quyền khởi kiện theo Điều 45 của Luật Công chứng 2006 vì không có quyền, lợi ích liên quan là không đúng.

[4.2]. Theo tài liệu trong vụ án và lời khai của bà Tống Thị Hoàng A thể hiện: Năm 2013, trong lúc say rượu ông Tống Hoàng M có nói với bà Hoàng A việc bà Q tặng cho nhà đất tại 16A Cao Bá Quát, phường Phước Tân cho ông M; nhưng không nói cụ thể cho thế nào, khi nào, cũng không đưa xem giấy tờ gì về

việc tặng cho này nên bà Hoàng A không cho đây là sự thật. Sau khi bà Hoàng Thị Q và ông Tống Hoàng M chết, năm 2019, bà Hoàng A mới đến gặp vợ của ông M là bà Trần Thị Th để bàn việc chia nhà đất mà bà Hoàng Thị Q để lại. Khi đó, bà Trần Thị Th không đồng ý vì cho rằng nhà đất này bà Q đã cho ông M rồi nên bà Hoàng A mới tìm hiểu thông tin giấy tờ về nhà đất này. Ngày 25/11/2019, bà Tống Thị Hoàng A làm Đơn khởi kiện chia thừa kế tài sản; theo đó, bà yêu cầu Tòa án hủy văn bản công chứng số 241 ngày 09/6/2011 của Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa, kèm theo đơn khởi kiện là công văn số: 168/PCC-CV ngày 06/11/2019 của Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa về trả lời yêu cầu cung cấp hồ sơ công chứng Hợp đồng tặng cho nhà đất của bà Hoàng Thị Q theo đơn đề ngày 06/11/2019. Như vậy, có cơ sở xác định thời điểm bà Tống Thị Hoàng A biết việc bà Hoàng Thị Q lập Hợp đồng tặng cho nhà đất cho ông Tống Hoàng M là ngày 06/11/2019. Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thụ lý vụ án, thu thập tài liệu thì bà Hoàng A được tiếp cận tài liệu này.

[4.3]. Việc bà Trần Thị Th và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th cho rằng bà Tống Thị Hoàng A đã biết việc bà Hoàng Thị Q lập Hợp đồng tặng cho nhà đất trên cho ông Tống Hoàng M năm 2013, nên đến ngày 21/9/2020, bà Tống Thị Hoàng A mới làm đơn khởi kiện là đã hết thời hiệu theo Điều 132 của Bộ luật Dân sự 2015 và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án là không có đủ căn cứ.

[4.4]. Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên, nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th là không có cơ sở để chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm là 8.700.000 đồng. Chi phí trưng cầu giám định dấu vân tay của bà Hoàng Thị Q tại Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Khánh Hòa trong giai đoạn phúc thẩm là 12.263.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà Tống Thị Hoàng A phải chịu toàn bộ số tiền này theo các Điều 157, 161, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Tống Thị Hoàng A đã nộp đủ.

[6]. Về án phí dân sự: Nguyên đơn bà Tống Thị Hoàng A là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thúy N và bà Trần Thị Th là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 132, Điều 459 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 9, Điều 41, Điều 45 của Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Q và ông Tống Hoàng M, số công chứng 241 do Phòng Công chứng X tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 09/6/2011 là vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Tống Thị Hoàng A phải chịu 8.700.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 12.263.000 đồng chi phí giám định. Bà Tống Thị Hoàng A đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

- Bà Tống Thị Hoàng A được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Tống Thúy N, bà Trần Thị Th được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 1 - Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín