

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

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

Bản án số: 430/2026/DS-PT
Ngày: 13 - 5 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô
hiệu văn bản công chứng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhật Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 498/2026/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thanh K, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp N, xã H 3, huyện T (nay là phường H), thành phố Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 2002; (có mặt)

Địa chỉ: Số A, Lưu Văn V, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ.

- Bị đơn:

1. Văn phòng C tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai

Địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố B (nay là xã P), thành phố Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1978; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: D, khu phố D, phường L, thành phố B (nay là phường L), thành phố Đ.

2. Ông Trần Xuân V1, sinh năm 1967 (vắng mặt) và bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: E, ấp N, xã H 3, huyện T (nay là phường H), thành phố Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3 – SeaABank

Trụ sở: Số B, đường T, phường P, quận H (nay là phường C), thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh T3, sinh năm 1983 – Chuyên viên cao cấp xử lý nợ địa bàn miền N. (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 8 P, phường T, thành phố Đ.

2. Bà Trần Thị Kim T4, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: LEYGRAAF A 5345 SR OSS THE NETHERLAND

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 2002; (có mặt)

Địa chỉ: Số A, Lưu Văn V, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ.

3. Ông Trần Đức Đ, sinh năm 1961; (vắng mặt)

Địa chỉ: F, ấp N, xã H 3, huyện T (nay là phường H), thành phố Đ.

4. Ông Trần Thanh Q, sinh năm 1971 (chồng bà H1) (vắng mặt). Theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 10/2019/QĐDS-ST ngày 27/9/2019 về việc “Tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự” của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Đồng Nai) thì bà Nguyễn Thị Xuân H1 là người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: F, ấp N, xã H 3, huyện T (nay là phường H), thành phố Đ.

5. Bà Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1982; (vắng mặt)

6. Anh Nguyễn Trần Gia B, sinh năm 2004; (vắng mặt)

7. Anh Trần Bảo H2, sinh năm 2006; (vắng mặt)

8. Trẻ Trần Khánh N, sinh năm 2012;

*Đại diện theo pháp luật của Trần Khánh N là bà Nguyễn Thị Xuân H1.
(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: F, ấp N, xã H 3, huyện T (nay là phường H), thành phố Đ.

9. Bà Bùi Thị Thạch T5, sinh năm 1987 (vợ ông Trần Thanh K) (vắng mặt)

10. Trẻ Trần Thiên P, sinh năm 2009; (vắng mặt)

11. Trẻ Trần Lan A, sinh năm 2013; (vắng mặt)

12. Trẻ Trần Đăng K1, sinh năm 2014; (vắng mặt)

*Đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Thiên P, Trần Lan A, Trần Đăng K1
là bà Bùi Thị Thạch T5 (vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: F, ấp N, xã H 3, huyện T (nay là phường H), thành phố Đ.

13. Bà Trần Thị Kim T6, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã C, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ.

14. Ông Trần Văn T7, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: A, thôn N, xã B, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ.

15. Ông Trần Thế Đ1, sinh năm 1957; (vắng mặt)

Địa chỉ: C V, phường F, quận T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo: Ông Trần Thanh K – Nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Thanh K trình bày:

Thửa đất 187, tờ bản đồ 39, diện tích 1.036m² tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BA 143767 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/6/2010 đứng tên bố mẹ ông là ông Trần Văn Đ2 (chết năm 2015) và bà Đặng Thị P1 (chết năm 2014). Trên đất có 02 căn nhà cấp 4 của 02 hộ sinh sống gồm: 01 căn nhà cấp 4 do ông Đ2, bà P1 xây dựng năm 1995, do bà P1 làm chủ hộ và 01 căn nhà cấp 4 do ông Trần Thanh Q xây dựng năm 2002 do ông Q làm chủ hộ.

Năm 2004, bà P1 bị tai nạn giao thông hậu quả chấn thương sọ não phải nằm điều trị tại Bệnh viện C1 hơn hai tháng, sau chuyển về Bệnh viện Đ4 điều trị hơn 01 tháng. Do bị chấn thương sọ não nên khi xuất viện về nhà thì bà P1 không còn minh mẫn, mất trí nhớ, việc sinh hoạt cá nhân do ông và bà Trần Thị Kim T6 (con ruột bà P1) thay nhau chăm sóc.

Ngày 26/4/2007, ông Đ2 lập giấy phân chia thừa kế xác định lại trước đây ông Đ2, bà P1 đã chia thừa kế đất cho các con, trong nội dung giấy thừa kế thể hiện bà Đặng Thị P1 không đủ tỉnh táo nên không can dự bất cứ chuyện gì, ông Đ2 và các con: Trần Thế Đ1, Trần Đức Đ, Trần Thị Kim T6, Trần Xuân V1 và Trần Thanh Q ký đồng ý sẽ để lại toàn quyền căn nhà 671 ấp N, xã H 3 cho ông K sử dụng với hiện trạng sau: Từ móng nhà Trần Thanh Q đang ở có con đường đi chung 2m90cm + căn nhà rộng 7m80cm + con đường chung rộng 2m20cm và dài hết tường chuồng heo. Còn đám đất dài 24m00 x rộng 17m00 sẽ được chia cho Trần Văn T8 sinh năm 1973 và cháu nội Trần Duy T9 sinh năm 1989 mỗi người một nửa.

Ngày 16/02/2011, bà T6 đưa mẹ ruột là bà P1 đến Bệnh viện T13 – Bộ Y khám bệnh tâm thần tổng quát để bổ sung vào hồ sơ hưởng trợ cấp xã hội cho bà Đặng Thị P1. Bệnh viện T13 kết luận bà P1: sa sút tâm thần không biệt định. Ngày 25/02/2011, bà T6 làm hồ sơ đề nghị hưởng trợ cấp xã hội cho bà P1 “sa sút tâm thần không biệt định tàn tật...” có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H 3.

Năm 2018, ông nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” do Ngân hàng TMCP Đ3 khởi kiện đối với bà Trần Thị Kim H (vợ ông Trần Xuân V1). Sau khi được Tòa án triệu tập thì ông được biết thừa đất số 187, tờ bản đồ 39, diện tích 1.036m² mà gia đình ông và gia đình ông Trần Thanh Q quản lý sử dụng và thừa đất số 33, tờ bản đồ số 39, diện tích 360m² của hộ ông Trần Đức T10 cùng ngụ tại xã H 3, huyện T đã được vợ chồng ông V1, bà H ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 82.01/2016/HĐTC-ĐN với Ngân hàng TMCP Đ3 Chi nhánh Đ5 (S) ngày 22/6/2016 làm tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 82/2016/HĐTD-ĐN ngày 22/6/2016 với giá trị hạn mức tối đa là 6.000.000.000 đồng, nhận 4.000.000.000 đồng của D – người đại diện bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng TMCP Đ3 (đã có bản án số 05/2019/KDTM-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2), tỉnh Đồng Nai).

Qua tìm hiểu ông được biết thừa đất 187, tờ bản đồ 39, diện tích 1.036m² tại xã H 3, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 143767 do ông Đ2, bà P1 đứng tên đã chính lý trang 4 tặng cho vợ chồng ông V1, bà H ngày 15/8/2011 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C chứng nhận số công chứng 625, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 04/8/2011.

Sau khi xem xét kỹ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, lập giữa ông Đ2 bà P1 với ông V1 bà H thì tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/8/2011 bà P1 đã có kết luận sa sút tâm thần không biệt định của Bệnh viện T13 – Bộ Y ngày 16/02/2011 thì căn cứ vào cơ sở nào mà Văn phòng C khẳng định

tại thời điểm công chứng, bà P1 có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật để giao kết hợp đồng. Di chứng sau khi bị tai nạn giao thông bà P1 bị chấn thương sọ não, tàn tật, lú lẫn quên tên con cháu, tiêu tiêu không biết, việc sinh hoạt cá nhân đều phụ thuộc vào người khác.

Do vậy, việc Văn phòng C chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 625, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2011, giữa ông Đ2 bà P1 với vợ chồng ông V1 bà H đối với thửa đất 187, tờ bản đồ 39 là hoàn toàn trái pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi chính đáng của ông và gia đình.

Do đó, ông K yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên bố vô hiệu Văn bản công chứng số 625, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2011 của Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 187, tờ bản đồ 39, diện tích 1.036m² tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 143767 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/6/2010 được xác lập giữa ông Trần Văn Đ2 và bà Đặng Thị P1 với vợ chồng ông Trần Xuân V1 và bà Trần Thị Kim H.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Văn Đ2 và bà Đặng Thị P1 với vợ chồng ông Trần Xuân V1 và bà Trần Thị Kim H ngày 04/8/2011 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ 39, diện tích 1.036m² tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 143767 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/6/2010.

Bị đơn là Văn phòng C trình bày:

Sau khi nhận được thông báo thụ lý của Tòa án, Văn phòng C đã tiến hành cho kiểm tra toàn bộ hồ sơ, quy trình, thủ tục, xử lý công chứng đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ2 và bà Đặng Thị P1 với bên nhận tặng cho là ông Trần Xuân V1 và bà Trần Thị Kim H được chứng nhận ngày 04/9/2011, số công chứng 625 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BA 143767, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CHO0313 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/6/2010 (thửa đất 187, tờ bản đồ 39, diện tích 1.036m² tọa lạc tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai).

Qua xem xét toàn bộ hồ sơ, Văn phòng C xác định tài sản nêu trên là tài sản riêng của ông Trần Văn Đ2 và bà Đặng Thị P1 và qua xác định nhân thân của những người tham gia vào giao dịch đều đảm bảo theo quy định pháp luật nên Văn phòng C đã thực hiện việc công chứng chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ2 và bà Đặng Thị P1 với bên nhận tặng cho là ông Trần Xuân V1 và bà Trần Thị Kim H.

Căn cứ vào những nội dung trên, Văn phòng C vẫn bảo lưu quan điểm về việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Trần Văn Đ2 và bà Đặng Thị P1 với bên nhận tặng cho là ông Trần Xuân V1 và bà Trần Thị Kim H là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

Còn việc ông Trần Thanh K cho rằng tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/8/2011, bà Đặng Thị P1 đã có kết luận: sa sút tâm thần không biệt định, để cho rằng bà Đặng Thị P1 không có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật là không có cơ sở, bởi lẽ bà Đặng Thị P1 đi khám sức khỏe là nhằm mục đích để xin hưởng trợ cấp chứ không phải là để làm căn cứ để làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như ông Trần Thanh K đã nêu và theo phiếu khám sức khỏe tâm thần của bà Đặng Thị P1 thì bà Đặng Thị P1 bị sa sút tâm thần không biệt định chứ bà Đặng Thị P1 không bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định của Tòa án. Vì vậy, việc bà Đặng Thị P1 tham gia giao dịch trong Hợp đồng tặng cho nêu trên là hoàn toàn có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Hơn nữa về tư cách khởi kiện với vai trò là nguyên đơn dân sự, Văn phòng C hoàn toàn không nhất trí bởi lẽ ông Trần Thanh K không phải là người tham gia giao dịch trong hợp đồng và cũng không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Bởi lẽ vào thời điểm ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn Đ2 và bà Đặng Thị P1 là chủ sở hữu và đang còn sống vì vậy đây là tài sản riêng của hai ông bà nên ông Trần Văn Đ2 và bà Đặng Thị P1 có toàn quyền định đoạt. Còn khi ông Trần Thanh K khởi kiện thì tài sản này là tài sản hợp pháp của ông Trần Xuân V1 và bà Trần Thị Kim H.

Vì vậy, ông Trần Thanh K đứng đơn khởi kiện Văn phòng C và yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho vô hiệu là không có cơ sở và không đúng quy định pháp luật hiện hành.

Bị đơn là ông Trần Xuân V1 và bà Trần Thị Kim H trình bày:

Thửa đất 187, tờ bản đồ 39, diện tích 1.036m² tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số BA 143767 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/6/2020 đứng tên ông Trần Văn Đ2 (chết năm 2015) và bà Đặng Thị P1 (chết năm 2014). Trên đất có 01 căn nhà do bố mẹ ông V1 xây dựng và 01 căn nhà do ông Trần Thanh Q xây dựng năm 2002. Đến năm 2004, mẹ ông bị tai nạn giao thông, chấn thương sọ não, nằm điều trị tại Bệnh viện C1 02 tháng, mất trí nhớ nên mọi sinh hoạt cá nhân do con cái chăm sóc. Ngày 26/4/2007, bố ông phân chia thừa kế cho các con và thể hiện mẹ ông không đủ tinh táo nên không can dự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh K, theo ý ông vì không hiểu rõ về pháp luật nên xin để Quý T11 làm việc và xử lý theo pháp luật hiện hành.

Tại bản tự khai và quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa

vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3 (sau đây gọi là S) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/6/2016, bà Trần Thị Thu H3 – Chủ D đã ký hợp đồng hạn mức tín dụng số 82/2016/HĐTD-DN với Ngân hàng TMCP Đ3 – Chi nhánh Đ5 với giá trị hạn mức tối đa là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), theo đó bên vay đã nhận nợ số tiền 4.700.000.000 đồng (bốn tỷ bảy trăm triệu đồng) cho mục đích bổ sung vốn kinh doanh, theo Giấy nhận nợ ngày 20/12/2016 và ngày 28/12/2016, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày nhận nợ. Bên vay phải trả lãi vào ngày 20 hàng tháng, gốc trả vào cuối kỳ. Lãi suất 10%/năm cố định trong thời gian vay, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất 187, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai, diện tích 1.036m² (trong đó đất ở nông thôn 300m, trồng cây lâu năm 736m). Chủ sở hữu là ông Trần Xuân V1 và bà Trần Thị Kim H.

(Việc thế chấp đã được ông Trần Xuân V1, bà Trần Thị Kim H và S ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 82.01/2016/HĐTC-ĐN ngày 22/6/2016. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định)

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất 33, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai, diện tích 300m² (đất ở nông thôn). Chủ sở hữu là hộ gia đình ông Trần Đức T10.

(Việc thế chấp đã được hộ gia đình ông Trần Đức T10 và S ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 83.01/2016/HĐTC-ĐN ngày 22/6/2016. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định)

Do bên vay vi phạm nghĩa vụ cam kết nên S đã tiến hành khởi kiện bà Trần Thị Kim H và tại Bản án số 05/2019/KDTM-ST ngày 15/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3), tỉnh Đồng Nai) đã có quyết định buộc bà Trần Thị Kim H phải có nghĩa vụ trả nợ cho S (nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên). Hiện tại, S đã nộp Đơn yêu cầu thi hành án và đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3), tỉnh Đồng Nai thụ lý giải quyết.

Việc ông Trần Thanh K có yêu cầu khởi kiện như trên chỉ nhằm mục đích kéo dài thời gian và trốn tránh việc trả nợ khoản vay của bà Trần Thị Kim H. Do vậy, S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Thanh K, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của S

Tại Bản tự khai và quá trình tố tụng, những người có quyền lợi và nghĩa vụ

liên quan: ông Trần Đức Đ, Trần Thế Đ1, Trần Văn T8, Trần Thị Kim T6, Trần Thị Kim T4 (có người đại diện là ông Nguyễn Văn T1), Bùi Thị Thạch T5 (vợ ông Trần Thanh K), Nguyễn Thị Xuân H1 (vợ và cũng là người đại diện cho ông Trần Thanh Q):

Thông nhất với quan điểm trình bày trong đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Thanh K. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như bà Nguyễn Thị Xuân H1, Trần Thế Đ1, Trần Văn T7, Bùi Thị Thạch T5, Trần Thị Kim T6, Trần Đức Đ có Đơn xin xét xử vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án, cũng như xin vắng mặt trong tất cả phiên xử của Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Công chứng năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh K đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản công chứng số 625, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2011 của Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 187, tờ bản đồ số 39, diện tích 1036m, tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh K đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Văn Đ2, bà Đặng Thị P1 với vợ chồng ông Trần Xuân V1, bà Trần Thị Kim H ngày 04/8/2011 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 39, diện tích 1036m, tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 05/9/2025, nguyên đơn ông Trần Thanh K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Thanh K (có ông Nguyễn Văn T1 đại diện theo ủy quyền) trình bày vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể ông K đã có đơn đề nghị Tòa án thu thập các tài liệu chứng minh năng lực hành vi dân sự của bà P1 tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận; việc chưa yêu cầu tuyên bố bà P1 mất năng lực

hành vi dân sự là do gia đình nguyên đơn không biết quy định pháp luật nhưng trên thực tế các bên đều thừa nhận bà P1 bị tai nạn giao thông dẫn đến tinh thần không minh mẫn. Đây là chứng cứ quan trọng có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim T4 (có ông Nguyễn Văn T1 đại diện theo ủy quyền) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Thanh K làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ, bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.036m², tại xã H, huyện T (nay là phường H), tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc của ông Trần Văn Đ2 (chết năm 2015), bà Đặng Thị P1 (chết năm 2014). Ngày 11/6/2010 ông Đ2, bà P1; được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 143767.

Ngày 04/8/2011, ông Trần Văn Đ2, bà Đặng Thị P1 đã làm Hợp đồng tặng cho “quyền sử dụng đất là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 39, diện tích 1036m², tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai” cho vợ chồng ông Trần Xuân V1 bà Trần Thị Kim H, được Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai công chứng hợp đồng nêu trên. Hợp đồng

tặng cho được lập thành văn bản được công chứng theo quy định; nội dung không trái với quy định pháp luật.

Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ông Trần Xuân V1, bà Trần Thị Kim H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện chỉnh lý biến động sang tên ngày 15/8/2011 và bà Trần Thị Kim H đã thế chấp thửa đất trên để vay nợ tại Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh Đ5. Đến năm 2019, do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên đã có Bản án số 05/2019/KDTM-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Đồng Nai), buộc bà Trần Thị Kim H phải trả nợ cho ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh Đ5 (hiện bản án đang trong giai đoạn thi hành án).

[2.2] Theo nguyên đơn, bị đơn trình bày năm 2005, cha mẹ các ông bà là bà Đặng Thị P1 bị tai nạn giao thông với hậu quả “*chấn thương sọ não*”, không còn minh mẫn, mất trí nhớ, việc sinh hoạt cá nhân đều do các con thay nhau chăm sóc; được Bệnh viện tâm thần TW2 kết luận: “*Sa sút tâm thần không biệt định*”. Bà P1 không đủ năng lực để tham gia giao kết hợp đồng nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.3] Xét thấy, kết quả xác minh tại Bệnh viện T13 (Công văn số 116/BV-KHTH) thể hiện: “*1. Bà Đặng Thị P1, sinh năm 1938, địa chỉ: F, N, H, T12, Đồng Nai có đến khám sức khỏe tâm thần tại Bệnh viện T14 vào ngày 16/02/2011 với mã số người bệnh là 9175/11; 2. Bà P1 chỉ đến khám sức khỏe tâm thần nên không có hồ sơ bệnh án lưu trữ tại bệnh viện. Giai đoạn năm 2011, bệnh viện chỉ lưu trữ danh sách và thời gian người đến khám sức khỏe tâm thần, không lưu kết quả khám*”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Khi một người do bị bệnh tâm thần hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức, làm chủ được hành vi của mình thì theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan, Tòa án ra quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự trên cơ sở kết luận của tổ chức giám định pháp y tâm thần.

Theo tài liệu chứng cứ do Phòng thương binh xã hội huyện T cung cấp thì bà Đặng Thị P1 có làm đơn đề nghị hưởng trợ cấp xã hội, bà P1 có nộp kèm phiếu khám sức khỏe tâm thần. Trên cơ sở đó ngày 07/4/2011, Ủy ban nhân dân huyện T có quyết định trợ cấp thường xuyên tại cộng đồng cho đối tượng xã hội (đợt 5, năm 2011), trong đó bà P1 được hưởng chế độ tàn tật. Tuy nhiên, đây không phải là căn cứ để xác định bà P1 bị mất năng lực hành vi dân sự.

[2.4] Như vậy, tại thời điểm thực hiện việc tặng cho tài sản chưa có tài liệu nào thể hiện hoặc tuyên bố bà P1 mất năng lực hành vi dân sự. Văn phòng C xác định tại thời điểm công chứng hợp đồng các bên giao kết có năng lực năng lực hành vi dân sự là có cơ sở. Ngoài sự có mặt của bà Đặng Thị P1 còn có mặt của

chồng bà P1 là ông Trần Văn Đ2 cùng nhau thể hiện ý chí tặng cho quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của hai vợ chồng cho vợ chồng con của mình là ông Trần Xuân V1, bà Trần Thị Kim H nên có cơ sở xác định việc lập hợp đồng tặng cho đúng với ý chí của bà P1.

Mặt khác, từ năm 2011 cho đến trước ngày nguyên đơn có đơn khởi kiện, vợ chồng ông Trần Xuân V1, bà Trần Thị H được tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các con của bà Đặng Thị P1 và ông Trần Văn Đ2 không ai có ý kiến phản đối, tranh chấp. Nay tài sản nêu trên đang được đảm bảo cho việc thi hành án, ông Trần Thanh K lại khởi kiện để tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Trần Thanh K không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Thanh K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh K phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000948 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai vào phần án phí phải chịu; đương sự đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND thành phố Đồng Nai;
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thanh Dũng