

Bản án số: 60/2020/DS-PT

Ngày: 15 - 7 - 2020

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương.

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Khánh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Lệ Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2020/TBTL-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2020/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Thị C, sinh năm 1927; địa chỉ thôn N, xã H, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị C:

1. Bà Phan Thị P, sinh năm 1957 (vắng mặt).

2. Bà Phan Thị T, sinh năm 1964 (có mặt).

3. Bà Phan Thị N, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Đồng địa chỉ: Thôn N, xã H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Văn bản ủy quyền số 5965 ngày 26/9/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị C: Ông Hồ H - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Định, do Trung tâm Tư vấn pháp luật tỉnh Bình Định, cử theo Quyết định.

- *Bị đơn*: Ông Phan Đình Ch, sinh năm 1969 (có mặt).

Bà Lê Xuân C1, sinh năm 1967 (có mặt).

Đồng địa chỉ: Thôn N, xã H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1: Luật sư Ngô Q – Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Định; địa chỉ số 02/46 đường Ph, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

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

1. Anh Phan Xuân L, sinh năm 2000 (vắng mặt).

2. Chị Phan Thị Xuân H, sinh năm 2003 (vắng mặt).

Đồng địa chỉ: Thôn N, xã H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của cháu Phan Thị Xuân H: Ông Phan Đình Ch (cha ruột của cháu H).

3. Phòng Công chứng tỉnh Bình Định; địa chỉ số 1 đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông Tôn Thanh X, chức vụ: Trưởng Phòng (vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị C là ông Hồ H, trình bày:

Ngày 06/3/2014 cụ C có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai là ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1, theo Hợp đồng số 1, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng tỉnh Bình Định; lô đất số 5, đường ĐS (khu đất A), khu tái định cư N, xã H, thành phố Q, diện tích 200m² đất ở. Khi ký kết hợp đồng, Cụ cho rằng không biết gì, không được ai giải thích quy định pháp luật, con trai cụ là ông Phan Đình Ch lừa dối yêu cầu cụ điểm chỉ vào hợp đồng. Sau khi lập hợp đồng tặng cho, ông Ch có hành vi ngược đãi không chăm sóc cụ.

Nay cụ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho số 1 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng tỉnh Bình Định là vô hiệu, vì việc ký kết hợp đồng đã vi phạm điều cấm của Pháp luật, có hành vi lừa dối. Yêu cầu ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1 phải có nghĩa vụ trả lại cho cụ 200m² đất ở mà cụ đã lập hợp đồng tặng cho ông Ch, bà C1 (lô đất số 5, đường ĐS (khu đất A), khu tái định cư N, xã H, thành phố Q).

Bị đơn ông Phan Đình Ch, trình bày:

Ngày 06/3/2014 mẹ ông là cụ Nguyễn Thị C có ký hợp đồng tặng cho vợ chồng ông là Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1 quyền sử dụng lô đất số 5, đường ĐS (khu đất A), khu tái định cư N, xã H, thành phố Q, có diện tích 200m² đất ở theo Hợp đồng số 1 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng tỉnh Bình Định. Tại thời điểm ký hợp đồng, mẹ ông hoàn toàn tỉnh táo, tinh thần minh mẫn và hoàn toàn tự nguyện ký kết hợp đồng, không bị ai ép buộc. Có người làm chứng là ông Nguyễn Văn P, tại Phòng Công chứng, Công chứng viên Mai H giải thích rõ ràng quy định của pháp luật, hỏi ý chí, nguyện vọng bà nhiều lần về việc ký kết hợp đồng tặng cho nêu trên và bà vẫn đồng ý. Mẹ ông trình bày rõ ràng “Hiện nay tôi đã già yếu, nên có sống chết gì cũng sống với con trai”. Sau đó, Công chứng viên tiến hành ký kết hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Khi ký kết hợp đồng, hai mẹ con vẫn vui vẻ hòa thuận. Từ thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho đến khoảng tháng 3 năm 2018 mẹ ông vẫn ở với vợ chồng ông, ông vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ của một người con đối với cha mẹ, ông chăm sóc chu đáo cho mẹ. Đến cuối tháng 3 năm 2018, giữa mẹ con bắt đầu phát sinh mâu thuẫn, nguyên nhân do sau khi ông nhận được tiền cân đối chuyển đổi nghề, tạo công ăn việc làm ổn định đời sống Khu tái định cư N thì bà C nghe theo sự xúi giục của các con gái nên cho rằng ông ngược đãi bà.

Nay mẹ ông tuổi già bị lẫn, nghe lời các con gái xúi bẩy yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng lô đất số 5, đường ĐS (khu đất A), khu tái định cư N, xã H, thành phố Q, có diện tích 200m² đất ở số 1 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng tỉnh Bình Định, ông không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị C, vì hợp đồng tặng cho đã hoàn thành có hiệu lực, đúng pháp luật. Vợ chồng ông bà đã làm thủ tục cấp lại giấy chứng quyền quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Đình C và bà Lê Xuân C1.

Bị đơn bà Lê Xuân C1, trình bày:

Bà là vợ ông Phan Đình Ch, cụ Nguyễn Thị C là mẹ chồng bà. Bà hoàn toàn thống nhất lời trình bày của ông Ch, không bổ sung gì thêm. Nay cụ C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng lô đất số 5, đường ĐS (khu đất A), khu tái định cư N, xã H, thành phố Q, có diện tích 200m² đất ở số 1 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng tỉnh Bình Định vô hiệu, bà không đồng ý. Vì việc ký kết hợp đồng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phan Xuân L và Phan Thị Xuân H vắng mặt không có lý do.

Ông Mai H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng, trình bày:

Vào ngày 06/3/2018 theo yêu cầu của các bên ông đã công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên cho là hộ bà Nguyễn Thị C, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn P và bên được tặng cho là ông Phan Đình Ch, vợ là bà Lê Xuân C1 đối với quyền sử dụng đất của hộ tại lô số 5, đường ĐS (khu đất A), khu tái định cư N, xã H, thành phố Q. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho thủ tục, giấy tờ các bên giao dịch đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật nên ông đã công chứng hợp đồng. Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn P là người làm chứng, trình bày:

Ông là hàng xóm với cụ C, ông C và bà C1. Ngày 06/3/2018 tại Văn phòng Công chứng tỉnh Bình Định ông có làm chứng về việc hộ bà Nguyễn Thị C có lập hợp đồng tặng cho đối với quyền sử dụng đất của hộ tại lô số 5, đường ĐS (khu đất A), khu tái định cư N, xã H, thành phố Q. Bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị C, bên được tặng cho là ông Phan Đình Ch, vợ là bà Lê Xuân C1. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho cụ Nguyễn Thị C có sức khỏe bình thường, tinh thần minh mẫn, sáng suốt. Công chứng viên đã kiểm tra trí nhớ và sự minh mẫn của cụ C bằng cách hỏi rất nhiều lần “Bà có đồng ý cho thừa đất này cho ông Phan Đình Ch không? Bà đều trả lời là đồng ý” trước mặt ông. Ông nhận thấy cụ C minh mẫn, sáng suốt, sức khỏe bình thường, tỉnh táo, không có sự đe dọa, áp lực hoặc tác động khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị C về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị C tặng cho ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1 được Phòng Công chứng tỉnh Bình Định, chứng nhận số 1 quyền số 01/TP-SCC/HĐGD ngày 06/3/2014 bị vô hiệu toàn bộ.

1.2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lô đất số 5, địa chỉ thửa đất đường ĐS (khu đất A), khu tái định cư N, khu kinh tế H, thành phố Q, tỉnh Bình Định, giữa cụ Nguyễn Thị C tặng cho ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1 được Phòng Công chứng tỉnh Bình Định, chứng nhận số 1 quyền số 01/TP-SCC/HĐGD ngày 06/3/2014.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 16/01/2020 bị đơn ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp pháp phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo ngày 16/01/2020.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật; đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phan Xuân L và chị Phan Thị Xuân H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, ông Tôn Thanh X là người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng tỉnh Bình Định có đơn xin xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1, thấy rằng:

[2.1] Thửa đất lô số 5, diện tích 200m² tại đường ĐS (khu đất A), khu tái định cư N, khu kinh tế H, thành phố Q, tỉnh Bình Định, được UBND thành phố Q cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cụ Nguyễn Thị C tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H002, ngày 24/02/2009. Tại thời điểm cấp đất tái định cư hộ gia đình cụ Nguyễn Thị C có 05 nhân khẩu gồm: Cụ Nguyễn Thị C (chủ hộ), ông Phan Đình Ch, bà Lê Xuân C1 và hai người con của ông Ch - bà C1 là Phan Xuân L và Phan Xuân H. Do đó, HĐXX xác định thửa đất lô số 5, tài sản chung của 05 người gồm: Cụ Nguyễn Thị C, ông Phan Đình Ch, bà Lê Xuân C1, cháu Phan Xuân L và Phan Thị Xuân H.

[2.2] Ngày 06/3/2014, cụ Nguyễn Thị C đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên không có điều kiện vợ chồng ông Phan Đình Ch và bà Lê

Xuân C1 tại Phòng công chứng tỉnh Bình Định (hợp đồng số 1, quyền số 01/TP-SCC/HĐGD). Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho, các cháu Phan Xuân L (sinh năm 2000) và Phan Thị Xuân H (sinh năm 2003) chưa đủ 15 tuổi và không ký vào hợp đồng nhưng các cháu là con của ông Ch bà C1 và ông Ch bà C1 đã ký tên vào hợp đồng. Sau khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2014 vợ chồng ông Ch bà C1 đã được chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo đó vợ chồng ông Ch bà C1 được toàn quyền sử dụng lô đất số 5 nói trên. Ngày 18/01/2018 ông Ch bà C1 đã có đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất đồng thời đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/01/2018 ông Ch bà C1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS018. Trong suốt quá trình làm các thủ tục hành chính nói trên cũng như trong quá trình giải quyết vụ án hai cháu L và H không có khiếu nại gì về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên.

[2.3] Mặc khác, tại thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cụ C hoàn toàn có đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí thỏa thuận tự nguyện, xác lập công khai, không bị ép buộc lừa dối, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn Phúc và Công chứng viên xác nhận.

[2.5] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị C và ông Phan Đình Ch, bà Lê Xuân C1 lập ngày 06/3/2014 là hợp pháp, phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 465 và Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông C bà C1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí xem xét và định giá tài sản: 4000.000 đồng (Bốn triệu đồng), cụ C phải chịu, cụ C đã tạm ứng, đã chi phí xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cụ C là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả lại cho cụ Nguyễn Thị C 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 00302 ngày 05/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C được chấp nhận nên ông Ch, bà C1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Phan Đình Ch, bà Lê Xuân C1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007528 ngày 12/02/2020 2018 của C1 cục thi hành án dân sự thành phố Q.

[6] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa nên được chấp nhận.

[7] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Tòa nên không được chấp nhận.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308.

Căn cứ Điều 122, 465, 467 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị C về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”.
3. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị C và ông Phan Đình Ch, bà Lê Xuân C1 lập ngày 06/3/2014 là hợp pháp.
4. Về chi phí tố tụng và án phí:
 - 4.1. Về chi phí xem xét và định giá tài sản: 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) cụ Chiều phải chịu, cụ Chiều đã tạm ứng, đã chi phí xong.
 - 4.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Nguyễn Thị C được miễn nộp. Hoàn trả lại cho cụ Nguyễn Thị C 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0000302 ngày 05/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.
 - 4.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Đình Ch và bà Lê Xuân C1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho Phan Đình Ch bà Lê Xuân C1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007528 ngày 12/02/2020 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Đỗ Thị Thắm