

Bản án số: 297/2023/DS-PT

Ngày: 23/6/2023

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên
tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Mai, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6066/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa:

*** *Nguyên đơn:*** Bà Lê Thị D (đã chết ngày 19/12/2022);

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D:

1. Ông Phan Văn A, sinh năm 1963 (Có mặt);

2. Bà Phan Thị H, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

3. Ông Phan Văn D1, sinh năm 1975 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn L, phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

4. Ông Phan Văn B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn H2, phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Bà Phan Thị T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ dân phố 12 X, thị trấn R, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa (Vắng mặt).

6. Ông Phan Văn H3, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn L, phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (Có mặt).

*** Bị đơn:** Ông Phan Văn H3, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn L, phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ủy ban nhân dân phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thanh L1 - Chủ tịch (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng L2; Địa chỉ: Số 100 Q, tiêu khu 6, thị trấn H4, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thuận A1 - Trưởng Văn phòng (Có mặt).

4. Ông Phan Văn A, sinh năm 1963 (Có mặt);

5. Bà Phan Thị H, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

6. Ông Phan Văn D1, sinh năm 1975 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn L, phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

7. Ông Phan Văn B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn H2, phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

8. Bà Phan Thị T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ dân phố 12 X, thị trấn R, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa (Vắng mặt).

9. Bà Lại Thị T1, sinh năm 1975 (vợ ông Phan Văn H3); Địa chỉ: Thôn L, phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (Có mặt).

Người kháng cáo: Văn phòng công chứng L2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lê Thị D trình bày: Bà và chồng là ông Phan Văn C (C) sinh 06 người con gồm: Phan Văn A, Phan Thị H5, Phan Văn H3, Phan Văn D2, Phan Văn B và Phan Thị T. Ông bà có một đám đất ở thôn L, phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là thôn L, xã H1, huyện T2, tỉnh Thanh Hóa). Hồ sơ địa chính thể hiện tại thửa số 180, tờ bản đồ số 05, diện tích 640m², được UBND huyện T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt

là GCNQSDĐ) D0914480 ngày 01/8/1994. Do ông C tuổi cao, sức yếu nên năm 2017, ông bà bàn bạc thống nhất với các con trong gia đình là để lại một phần đất làm nhà thờ còn lại cho con là Phan Văn H3 hơn 100m².

Ngày 09/9/2017, vợ chồng bà yêu cầu Phan Văn H3 đến viết Giấy mượn đất với nội dung “Tên tôi là Phan Văn H3, vợ Lại Thị T1; Con ông bà Phan Văn C, Lê Thị D có một con số đất trong chính lục thống nhất để lại cho ông bà một số đất ở phía Đông giáp bà M, phía Tây giáp đường đi kéo dài hết đất. Vì vậy, tôi làm giấy này cam kết.... Sau khi Hóa viết giấy mượn đất thì ông bà đã giao Trích lục đất cho Phan Văn H3”.

Ngày 12/9/2017, ba ngày sau khi H3 viết Giấy mượn đất, Phan Văn H3 đã đưa ra hồ sơ cho ông bà ký, điểm chỉ để H3 đi vay ngân hàng. Tin tưởng con, vợ chồng bà không đọc và ký, điểm chỉ vào hồ sơ (sau này mới biết là ký vào hợp đồng tặng quyền sử dụng đất).

Đầu tháng 4/2020, ông bà họp gia đình thống nhất để các con xây dựng nhà thờ, Phan Văn H3 không đồng ý nói rằng đất của vợ chồng bà nhưng GCNQSDĐ đã đứng tên Phan Văn H3. Lúc này cả gia đình mới biết Phan Văn H3 đã được UBND huyện T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017, số giấy CK 122547, số 155 tờ bản đồ 12, diện tích 556m². Do đó ông bà làm đơn gửi lên UBND phường H1, thị xã N để được giải quyết nhưng không thành.

Đối với hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 2689, Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2017 do Văn phòng công chứng L2 lập là phạm vi pháp luật, vì bản thân ông bà chưa bao giờ làm việc với công chứng viên Nguyễn Hữu V, chưa bao giờ đến trụ sở Văn phòng công chứng L2. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2017 giữa ông Phan Văn C (C), bà Lê Thị D và Phan Văn H3 thực hiện tại Văn phòng công chứng L2 là vô hiệu.

- Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện T2 (nay là thị xã N), tỉnh Thanh Hóa cấp cho Phan Văn H3 ngày 27/9/2017, số giấy CK 122547, số 155, tờ bản đồ 12, diện tích 556m².

** Tại các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn H3 trình bày:* Thống nhất về quan hệ huyết thống bố, mẹ và anh, em như bà Lê Thị D trình bày. Năm 2017, bố mẹ ông có cho ông một số diện tích đất để xây dựng nhà ở của vợ chồng, tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 12 có diện tích 556,7m² (trong đó đất ở nông thôn 100m², đất trồng cây lâu năm 456,7m²) tại xã H1, huyện T2 (nay là thị xã N, tỉnh Thanh Hóa) đã được UBND huyện T2 cấp GCNQSDĐ ngày 27 tháng 9 năm 2017. Hiện tại đất của gia đình nằm trong khu dân cư và sử dụng ổn định đã được xây dựng nhà cố định, có tường rào bao

quanh. Do đó, ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Lê Thị D.

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

- UBND phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa có ý kiến trình bày: Ông Phan Văn C (C) và bà Lê Thị D có thửa đất số 180, tờ bản đồ 299 đã được UBND huyện T2 (nay là thị xã N) cấp GCNQSDĐ ngày 01 tháng 8 năm 1994, diện tích 690m². Đất loại: Đất ở 200m², thời hạn sử dụng: Lâu dài; Đất làm màu: 490m², thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Sau khi đo đạc lại bản đồ địa chính thửa số 154 và 155, tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã H1 đo lường năm 2005. Trong đó có thửa số 154 mang tên Phạm Văn D3 diện tích 293,9m² loại đất: ONT, thửa số 155 mang tên Phạm Văn H6 diện tích 556,7m² loại đất: ONT.

Nguồn gốc đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Thời điểm sử dụng: Trước ngày 18/12/1980. Đối chiếu giữa hiện trạng tích diện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tích diện trên bản đồ địa chính, hiện trạng phân tích đang sử dụng tăng so với giấy chứng nhận 160,6m².

Căn cứ vào khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai 2013, gia đình ông Phan Văn C (C) thuộc trường hợp: Ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với thời điểm có giấy về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì diện tích đất được xác định theo diện đo đạc thực tế. UBND xã H1 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

- Văn phòng công chứng L2 có ý kiến như sau: Ngày 12 tháng 9 năm 2017, Văn phòng công chứng L2 nhận được yêu cầu của ông Phan Văn C, bà Lê Thị D và ông Phan Văn H3 về việc ông Phan Văn C và bà Lê Thị D tặng cho ông Phan Văn H3 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0914480, số vào sổ cấp GCN: 01577QSDĐ do UBND huyện T2 cấp ngày 01 tháng 8 năm 1994.

Hồ sơ nộp kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0914480 bao gồm:

1. Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông Phan Văn C, bà Lê Thị D và ông Phan Văn H3.

2. Giấy khai sinh của ông Phan Văn H3.

3. Công văn số 88/CV-UBND của UBND xã H1 ký ngày 01/8/2017.

4. Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà và đất tặng, trong trạng thái biên bản kiểm tra có chữ ký của ông Phan Văn C (Người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D0914480), chữ ký của ông Trịnh Cao C1 (Trưởng thôn

L), chữ ký của ông Lê Văn H7 (Cán bộ địa chính xã H1) và chữ ký của ông Đặng Duy T3 (Chủ tịch xã H1).

Tại thời điểm chứng chỉ ông Phan Văn C và bà Lê Thị D đều là người biết đọc, biết viết, viết chữ rất đẹp và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng L2 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất của ông Phan Văn C và bà Lê Thị D theo đúng quy định của pháp luật.

- Bà *Lại Thị T1* (vợ ông *Phan Văn H3*): Thống nhất như ý kiến trình bày của ông Phan Văn H3, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Lê Thị D.

- Về ý kiến các ông *Phan Văn A, Phan Văn B, Phan Văn D1* và bà *Phan Thị H, bà Phan Thị T*: Thống nhất về quan hệ huyết thống và nguồn gốc tài sản đất ở như bà Lê Thị D trình bày, và cùng có ý kiến đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2017 giữa ông Phan Văn C, bà Lê Thị D và ông Phan Văn H3 thực hiện tại Văn phòng công chứng L2 là vô hiệu; Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Tĩnh Gia cấp cho Phan Văn H3 ngày 27/9/2017, số giấy CK 122547, số 155, tờ bản đồ 12, diện tích 556m².

Theo biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản ngày 27/8/2021:

- Về cây cối hoa màu trên đất: 3.374.000đ

- Về tài sản và kiến trúc trên đất:

1. Nhà 01 tầng tường xây gạch dày 110, mái lợp ngói, nền lát gạch celamix 400x400 điện vôi ve chiếu sáng hoàn chỉnh. Chiều cao đến chân mái 2,9m. Giá trị $4,35 \times 4 \times (2.057.000 - 7 \times 20.000) \times 65\% = 21.681.270\text{đ}$. Xây dựng năm 2004.

2. Nhà 01 tầng xây tường 220 mái đổ bằng bê tông cốt thép, nền lát gạch celamix 400x400 chiếu sáng hoàn chỉnh, nhà cao 4,1m có giá trị $6 \times 8,2 \times (2.792.000 + 5 \times 20.000) \times 65\% = 92.486.160\text{đ}$. Xây dựng năm 2004.

3. Mái tôn trước nhà kích thước (8,2 x 5,9) m xà gồ kê kèo bằng thép hình mái lợp tôn ép xốp có giá trị $8,2 \times 5,9 \times 300.000 \times 65\% = 9.434.310\text{đ}$.

4. Tường bao quanh sân trước nhà dài 19,8m, cao 80cm giá trị $19,8 \times 0,8 \times 217.000 \times 65\% = 2.234.232\text{đ}$.

5. Tường rào phía bắc nhà xây bằng gạch đất nung dày 110 có giá trị $11,7 \times 1,2 \times 217.000 \times 65\% = 1.980.342\text{đ}$.

6. Nhà tắm mái đổ bê tông xây gạch giá trị $1,7 \times 1,7 \times 878.000 \times 65\% = 1.649.323\text{đ}$.

7. Bể nước xây gạch dày 110 có giá trị $(2,7 + 1,4) \times 2 \times 1,8 \times 0,12 \times 1.796.000 \times 65\% = 2.067.698\text{đ}$.

8. Tường rào xây côm phía sau nhà có giá trị $18,8 \times 1,45 \times 129.000 \times 65\% = 2.285.751đ$;

- Tổng 8 hạng mục là 133.818.876đ.

Tổng cây cối và tài sản: 137.192.876đ.

- Giá trị thửa đất: Theo kết quả đo đạc thực tế:

+ Đất ở $100m^2 \times 1.200.000đ/m^2 = 120.000.000đ$.

+ Đất cây lâu năm $430,4m^2 \times 27.000đ/m^2 = 11.620.800đ$.

Tổng giá trị đất ở và đất cây lâu năm: 131.620.800đ.

Tổng giá trị tất cả: $131.620.800đ + 137.192.876đ = 268.813.676đ$.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 117 Bộ luật Dân sự; Điều 52 Luật Công chứng 2014; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị D.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2689, Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2017 giữa ông Phan Văn C (C) bà Lê Thị D và Phan Văn H3 thực hiện tại Văn phòng công chứng L2 là vô hiệu.

- Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện T2 cấp cho ông Phan Văn H3 ngày 27/9/2017, số giấy CK 122547, số 155, tờ bản đồ 12, diện tích $556,7m^2$ (Trong đó đất ở $100m^2$, đất trồng cây lâu năm $456,7m^2$), địa chỉ: Phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hoá.

Bà Lê Thị D thống nhất để cho anh Phan Văn H3 quản lý, sử dụng diện tích đất $271,0m^2$ (trong đó đất ở $50m^2$, đất trồng cây lâu năm $221,0m^2$), có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp ngõ và hộ gia đình anh Phan Văn D4;
- Phía Đông giáp đất bà Lê Thị D;
- Phía Nam giáp đất bà Lê Thị D;
- Phía Tây giáp đất hộ gia đình ông Đ1;

Tài sản, cây cối và kiến trúc trên đất có trị giá 202.307.692đ.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Bà Lê Thị D quản lý, sử dụng diện tích đất $259,4m^2$ (trong đó đất ở $50m^2$, đất trồng cây lâu năm $209,4m^2$); có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp đất hộ ông T4;
- Phía Bắc giáp đất hộ ông T4 và đất ông Phan Văn H3;
- Phía Tây giáp ngõ và đất hộ ông Phan Văn H3, hộ ông Đ1;
- Phía Nam giáp đất hộ ông T5;

Tài sản đất, tường rào xây bao, có trị giá 66.505.984 và bà Lê Thị D phải trả lại cho anh Phan Văn H3 tiền xây tường rào là 66.505.984đ.

(Có sơ đồ kèm theo)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án nếu bên phải thi hành không tự nguyện thi hành án thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 27/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng L2 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm; Xác nhận việc ông Phan văn C và bà Lê Thị D đã ký hợp đồng tặng cho ông Phan Văn H3 là đúng sự thật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Văn phòng công chứng L2 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Phan Văn A, Phan Văn D1 khẳng định các ông không biết và không đồng ý việc bà D tự quyết định giao cho ông H3 được quyền sử dụng 271m² đất như quyết định của bản án sơ thẩm. Việc bà D tự quyết định cho ông H3 đất là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế khác của ông C. Đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi cho các ông.

Ông Phan Văn H3 trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông đang cầm cố để vay tiền của anh Lại Văn L4, trú tại: Thôn L, phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm thể hiện: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm còn có nhiều vi phạm nghiêm trọng cụ thể như sau:

Giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án bà D chỉ khởi kiện yêu cầu giải quyết 02 nội dung: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2017 giữa ông Phan Văn C (C), bà Lê Thị D và ông Phan Văn H3 thực hiện tại Văn phòng công chứng L2 là vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T2 (nay là thị xã N), tỉnh Thanh Hóa cấp cho ông Phan Văn H3 ngày 27/9/2017, số giấy CK122547 thửa 155, tờ bản đồ số 12, diện tích 556m².

Tại phiên tòa phúc thẩm người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà D là ông Phan Văn A khẳng định mẹ ông chỉ khởi kiện đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh H3. Phía bị đơn ông H3 cũng không có yêu cầu phản tố. Cấp sơ thẩm cũng không có thủ tục thông báo thụ lý bổ sung liên quan đến việc giải quyết phân chia đất nhưng Bản án sơ thẩm lại quyết định cả việc giao đất cho ông H3 diện tích 271m² theo ý chí của bà D là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

Không đưa đầy đủ người có liên quan vào tham gia tố tụng: Phiên tòa phúc thẩm ông H3 khai hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã cầm cố cho anh Lại Văn L4 (người cùng thôn) để vay tiền. Nội dung này ông đã trình bày tại cấp sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm không đưa anh L4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để thu thập chứng cứ làm rõ có việc ông H3 cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm quyết định bà D được quản lý sử dụng diện tích đất 259,4m² (theo sơ đồ kèm bản án), theo sơ đồ diện tích đất bà D được bản án quyết định có hình chữ L, các cạnh thửa đất không phù hợp sẽ dẫn đến khó khăn khi thi hành án đồng thời người được chia đất cũng khó khăn trong việc khai thác sử dụng.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2017 tại Văn phòng công chứng L2, tiểu khu 6, thị trấn T2, huyện T2, tỉnh Thanh Hóa, bên tặng cho là ông C, bà D đều ký, điểm chỉ. Ông H3 và Văn phòng công chứng L2 đều khẳng định ông C, bà D đến Văn phòng công chứng L2 làm mọi thủ tục liên quan đến hợp đồng tặng cho đất ông H3 theo đúng quy định. Cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện mà chỉ căn cứ vào lời trình bày của bà D cho rằng vợ chồng bà không đến Văn phòng công chứng L2 làm việc và chưa bao giờ làm việc với công chứng viên để từ đó tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C, bà D với ông Hoá ngày 12/9/2017 vô hiệu là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Đề nghị hội đồng xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng L2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-

ST ngày 12/5/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. *Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 12/9/2017 vô hiệu và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T2 cấp cho ông Phan Văn H3, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật là “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 19/12/2022, nguyên đơn là bà Lê Thị D chết. Tòa án cấp phúc thẩm đã có Văn bản ủy thác cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa (theo Quyết định ủy thác số 1294/2023/QĐ-UTTA ngày 14 tháng 4 năm 2023) yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm lập văn bản kê khai những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị D để đưa họ vào tham gia tố tụng; tiến hành lấy lời khai của những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến đối với nội dung kháng cáo của Văn phòng công chứng L2 nhưng đến nay không có kết quả. Ông Phan Văn H3 có xuất trình văn bản xác nhận huyết thống xác định những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà D là các ông, bà Phan Văn A, Phan Văn B, Phan Văn H3, Phan Văn D1, Phan Thị T, Phan Thị H nhưng UBND phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa chỉ chứng thực chữ ký không chứng thực nội dung nên không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, các ông Phan Văn A, Phan Văn D1 thừa nhận ông C, bà D sinh được sáu người con như danh sách ông H3 cung cấp cho Tòa án, ngoài ra không có con riêng, con nuôi nào khác. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; Ủy ban nhân dân phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa và các ông Phan Văn B, bà Phan Thị T, Phan Thị H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không kháng cáo, nhất trí với bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi liên quan là Văn phòng công chứng L2 kháng cáo không nhất trí với lập luận của Tòa án cấp sơ thẩm về nhận định Hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 2689, Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2017 do Văn phòng công chứng L2 lập là vi phạm pháp luật vì bản thân vợ chồng ông C, bà D chưa bao giờ làm việc với công chứng viên Nguyễn Hữu V, chưa bao giờ đến trụ sở Văn phòng công chứng L2; bị đơn ông Phan Văn H3 không kháng cáo nhưng có văn bản kiến nghị đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm, đề nghị lấy lời khai của một số người làm chứng, trưng cầu giám định giấy nhượng đất.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Thị D khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2017 giữa ông Phan Văn C (C), bà Lê Thị D và ông Phan Văn H3 thực hiện tại Văn phòng công chứng L2 là vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T2 (nay là thị xã N), tỉnh Thanh Hóa cấp cho ông Phan Văn H3 ngày 27/9/2017, số giấy CK122547 thửa 155, tờ bản đồ số 12, diện tích 556m². Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản ghi lời khai ngày 12/01/2021 (BL 62) bà D đề nghị giao một phần đất cho ông H3. Tòa án cấp sơ thẩm đã không lấy lời khai của nguyên đơn để làm rõ đây có phải là yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn không? Trong trường hợp là yêu cầu khởi kiện bổ sung thì cần yêu cầu nguyên đơn làm các thủ tục bổ sung yêu cầu khởi kiện, thông báo cho Viện kiểm sát, các đương sự khác biết về yêu cầu này để họ được trình bày ý kiến. Bản án sơ thẩm quyết định giao 271m² đất cho ông H3 theo ý chí của bà D là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phần quyền của bà D trong khối tài sản chung của vợ chồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan Văn C.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Văn H3 sau khi nhận tặng cho có thực hiện giao dịch dân sự chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố không? Tại phiên tòa phúc thẩm ông H3 khai hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã cầm cố cho anh Lại Văn L4 (người cùng thôn) để vay tiền. Nội dung này quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà D và ông H3 đã trình bày nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh L4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để thu thập chứng cứ làm rõ có việc anh H3 cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

[3.2]. Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định có việc gia đình bàn bạc thống nhất để lại một phần đất làm nhà thờ còn lại cho Phan Văn H3 diện tích hơn 100m². Tại biên bản kiểm tra hiện trạng nhà đất tặng

cho của UBND xã H1 ngày 01/8/2017 có chữ ký của ông Phan Văn C; quá trình lập hợp đồng tặng cho ông C, bà D đã trực tiếp đến làm việc với UBND xã H1 để làm thủ tục. Bà D cho rằng bà và ông C không đọc và ký, điền chỉ vào hợp đồng là do tưởng nhầm là giấy vay tiền ngân hàng. Ông bà chưa bao giờ làm việc với công chứng viên Nguyễn Hữu V, chưa bao giờ đến trụ sở Văn phòng công chứng L2.

Bản án sơ thẩm căn cứ vào văn bản Giấy nhượng đất (xác định là giấy mượn đất) đề ngày 09/09/2017 để hủy hợp đồng tặng cho. Văn bản này có nội dung: *Tên tôi là Phan Văn H3, vợ là Lại Thị T1 con ông bà Phan Văn C, Lê Thị D có cho con một số đất trong trích lục. Thống nhất để lại cho ông bà một số đất phía đông giáp bà M, phía tây giáp đường đi kéo dài hết đất. Vậy tôi làm giấy này cam kết. Người làm giấy: H3 và chữ viết Phan Văn B, Phan Văn A, Phan Văn D1. Tiếp đến là dòng chữ: Tôi Phan Văn C 79 tuổi và vợ tôi là Lê Thị D 82 tuổi. Có cho con tôi là Phan Văn H3 số đất có trích lục đứng tên tôi và bà D. Vậy tôi viết giấy này xác nhận số đất để lại một phần trong trích lục để sau này con tôi làm nhà thờ. Mong chính quyền xác nhận nội dung trên là đúng sự thật ông Phan Văn C, bà Lê Thị D. Góc bên trên phía trái văn bản ghi ngày 09/9/2017 tức ngày 19 tháng 7 âm lịch.*

Theo ông H3 văn bản này được lập năm 2017, ông không nhớ chính xác ngày tháng nhưng lập sau khi việc tặng cho đất đã hoàn thành. Đây là giấy nhượng đất, do ít học nên ông viết là nhượng đất. Tại thời điểm viết giấy có mặt ông, ông C, bà D và ông Lê Văn H7 – cán bộ địa chính xã. Ông là người viết và ký tên vào phần đầu văn bản. Còn phần chữ phía dưới, chữ ký xác nhận của ông B, ông A, ông D1 và ngày tháng không biết chữ ai, viết thời điểm nào. Nội dung: Bố mẹ và ông có thống nhất ông sẽ nhượng lại cho ông bà một phần thửa đất đã được tặng cho để sau này ông bà có nhu cầu thì về ở. Nay ông xác định, tài sản của bố mẹ ông đã chia đều cho các con, mỗi người đều có phần. Nay bố mẹ đã mất, đất bố mẹ đã tặng cho ông nên không đồng ý thực hiện theo giấy nhượng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ những dòng chữ trên giấy ghi ngày 09/9/2017 do ai viết, viết thời gian nào? chưa lấy lời khai của những người ký tên trên văn bản là các ông Phan Văn B, Phan Văn D1, Phan Văn A để làm rõ thời gian viết giấy, lý do? Nội dung các bên thống nhất? Chưa lấy lời khai của ông Phan Văn D1 và những người con khác của bà D, ông H3 để làm rõ có việc ông C, bà D cho ông H3 đất không? Diện tích đất tuyên bố cho là bao nhiêu? Quan điểm như thế nào về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn? Yêu cầu bổ sung của nguyên đơn.

Chưa lấy lời khai của những người làm chứng là những người trực tiếp ký tên trong biên bản xác định hiện trạng đất tặng cho cũng như trực tiếp hoàn thiện các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất như ông Lê Văn H7 (cán bộ địa chính xã

H1), ông Trịnh Cao C1 (Trưởng thôn L), ông Đặng Duy T3 (Chủ tịch UBND xã H1) để làm rõ ý chí của ông C, bà D về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất?

Xét thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/9/2017 tại Văn phòng công chứng L2 giữa: bên tặng cho là ông Phan Văn C và bà Lê Thị D; bên nhận tặng cho là ông Phan Văn H3 có đầy đủ chữ ký, điểm chỉ của ông C, bà D. Ông Phan Văn H3 và Văn phòng công chứng L2 đều khẳng định ông C, bà D đến Văn phòng công chứng để làm mọi thủ tục liên quan đến hợp đồng tặng cho đất ông H3 theo đúng quy định. Ông C, bà D đều là người biết đọc, biết viết. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho hai ông bà có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện mà chỉ căn cứ vào lời trình bày của bà D cho rằng vợ chồng bà không đến Văn phòng công chứng L2 làm việc và chưa bao giờ làm việc với công chứng viên để từ đó đưa ra nhận định: Hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 2689, Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2017 do Văn phòng công chứng L2 lập là vi phạm pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp lợi của gia đình ông C, bà D. Mục đích và nội dung của hợp đồng tặng cho tài sản là không hợp pháp, giao dịch dân sự do lừa dối theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng này đã vi phạm một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Việc UBND huyện T2 (nay là thị xã N) căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Phan Văn C (C) và bà Lê Thị D để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0914480, sổ vào sổ cấp GCN: 01577QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện T2 (nay là thị xã N) cấp ngày 01 tháng 08 năm 1994 là không đúng pháp luật. Từ đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/9/2017 giữa ông bà và Phan Văn H3 thực hiện tại Văn phòng công chứng L2 là vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện T2 (nay là thị xã N) cấp cho Phan Văn H3 ngày 27/9/2017 diện tích 556,7m², địa chỉ phường H1, thị xã N, tỉnh Thanh Hoá là chưa có căn cứ vững chắc.

Từ những lập luận phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ. Tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi liên quan là Văn phòng công chứng L2, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Về án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án; Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những nhận định trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng L2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Văn phòng công chứng L2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả Văn phòng công chứng L2 (do bà Lê Thị Thuận A1 là đại diện theo pháp luật) số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0001243 ngày 12/8/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa. Án phí, tạm ứng án phí và chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thu Hà

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Thái Duy Nhiệm

Hoàng Thị Bích Hải

Vũ Thị Thu Hà