

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 14/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 3 - 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng
tặng, cho quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản
khác gắn liền với đất; Hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng
đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Bà **Ngô Thị Trang**

Bà **Ninh Thị Kiều Hạnh**

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông **Nguyễn Hồng Hiến** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm
2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà
ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của
Toà án nhân dân thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2024/QĐ-PT ngày
29/02/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Cụ Nguyễn Thị P, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận

Người diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị Phương H1, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E đường B, phường B, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số E đường B, phường B, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng C.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị V, sinh năm 1955 – Trưởng Văn phòng;

Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Bà Trần Anh T1, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Huỳnh Thị Tuyết T2, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố E, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

- **Người làm chứng:**

+ Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm: 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Số E đường B, khu phố F, phường B, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ông Lê Ngọc A, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G đường B, phường B, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Lê Thị Phương T4, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F đường B, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Căn nhà số A đường T, khu phố E, phường B, thành phố P - T có diện tích đất là 108,1m², diện tích xây dựng 108,1 m², diện tích sàn 213,6 m² thuộc thửa số 13, tờ bản đồ địa chính số 3-(14), là tài sản chung do vợ chồng cụ Lê Văn L, cụ Nguyễn Thị P tạo lập.

Năm 2000, cụ Lê Văn L chết không để lại di chúc, những người con là ông Lê Văn H, bà Lê Thị Phương H1, bà Lê Thị Phương T4, ông Lê Ngọc A đồng ý tặng cho toàn bộ kỷ phần thừa kế của họ cho cụ P. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 398979 cấp ngày 15-8-2007 đứng tên cụ Nguyễn Thị P.

Từ năm 2007 đến năm 2013, cụ P đã nhiều lần dùng căn nhà trên thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của vợ chồng bà Lê Thị Phương H1 và ông Dương Văn T tại Ngân hàng. Mỗi lần vay Ngân hàng, vợ chồng bà H1, ông T đều chở cụ P tới Văn phòng C để ký hợp đồng thế chấp tài sản. Đến năm 2018, cụ P yêu cầu vợ chồng bà H1 ông T trả nợ ngân hàng để lấy lại giấy tờ nhà đất thì mới biết căn nhà đã chuyển sang tên bà H1 do được tặng cho năm 2013. Cụ P cho rằng bà H1 lợi dụng việc bà P không biết chữ, tuổi già lại bị nặng tai đã lừa dối để cụ P ký Hợp đồng tặng cho tài sản. Cụ P chỉ có 01 căn nhà duy nhất, trong đó thờ cúng ông bà, cha mẹ, chồng, người thân trong gia đình, cụ P có đến 04 người con, có con trai, con gái, bà H1 không phải là người thừa kế duy nhất của bà P và cũng không tổ chức họp gia đình hay thông báo về việc tặng cho. Vì vậy cụ P không thể nào tặng cho nhà đất cho một mình bà H1. Từ trước đến giờ cụ P vẫn là người đang quản lý và sử dụng căn nhà chứ không phải là bà H1.

Cụ P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 14/HĐTCQSĐĐ, TSGL-VPCCAK được công chứng số 8911, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-8-2013; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 015282 cấp ngày 27-8-2013 cho bà Lê Thị Phương H1. Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn đồng ý chịu. Về chi phí giám định: Nguyên đơn đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Dương Văn T trình bày:

Bà H1 là con ruột của cụ P. Trước khi được cụ P tặng cho nhà đất, cụ P đã nhiều lần thế chấp căn nhà trên để bảo đảm cho các khoản vay của vợ chồng bà H1, ông T tại Ngân hàng và cụ P có đi công chứng các hợp đồng thế chấp. Từ năm 1990 đến năm 2009, gia đình vợ chồng Trước H1 sống chung với cụ P tại căn nhà trên. Sau năm 2009 thì vợ chồng Trước H1 xây dựng nhà ra ở riêng, cụ P sống một mình tại căn nhà trên, tối thì có cháu tới ngủ chung, còn ăn uống thì bà H1 đi chợ nấu đem xuống cho cụ P hoặc cụ P tự nấu ăn. Từ thời gian tranh chấp 2019 cụ P chuyển về sống với ông H là con trai. Từ năm 2000, có thờ cúng chồng cụ P là cụ L và tổ chức cúng giỗ hằng năm tại căn nhà trên. Cụ P chia căn nhà trên thành 02 gian để cho thuê lấy tiền sinh sống và căn nhà, đất đang tranh chấp là nhà đất duy nhất của cụ P, ngoài nhà đất này cụ P không còn nơi ở nào khác để sinh sống.

Quá trình sống chung với cụ P, ông T là người hỗ trợ làm các thủ tục hành chính giúp cho cụ P và tự chở hoặc có tài xế chở cụ P đi, như làm chứng minh nhân dân, căn cước công dân, các giấy tờ ở phường,...

Vào ngày 14-8-2013, tại Văn phòng C, cụ P lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ căn nhà và đất cho bà H1; cụ P tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật và trước khi tặng cho, cụ P đã làm các giấy tờ theo yêu cầu của văn phòng công chứng như: giấy xác nhận độc thân, giấy xác nhận nguồn gốc đất. Trước khi công chứng hợp đồng tặng cho nhà đất, cụ P không tổ chức họp gia đình để thông báo cho các anh chị của bà H1 (là ông H, ông A và bà T4) nhưng sau khi tặng cho xong, cụ P có kể với 2 con là ông A, bà T4. Ông A, bà T4 có báo cho ông H biết và các anh chị em không phản đối gì. Đến năm 2018 ông H không đồng ý tiếp tục việc tặng cho nhà đất trên, ép cụ P về sống với ông H, không cho các con được gặp cụ P và ép khởi kiện đòi lại tài sản đã tặng cho. Bà H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị P và yêu cầu tính thời hiệu khởi kiện của hợp đồng tặng cho trên cũng như tính pháp lý của giấy uỷ quyền của cụ P cho ông Lê Văn H. Hiện nay, bà H1 đang là người trực tiếp quản lý và sử dụng căn nhà và đất số 18 Tự Đ và lưu giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn nhà này không cho ai thuê, mướn, không bị cầm cố, thế chấp, không bị kê biên, phát mãi và bà H1 không xây dựng, sửa chữa, coi nói gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn Phòng C trình bày:

Ngày 14-8-2013, cụ Nguyễn Thị P và con gái là Lê Thị Phương H1 có đến Văn phòng C xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 015282 ngày 27-8-2013 của UBND thành phố P – T , tỉnh Ninh thuận; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân do Ủy ban nhân dân phường cấp ngày 13-08-2013 với nội dung: Chồng cụ P chết năm 2000, từ năm 2000 đến nay không kết hôn với ai, giấy này được cấp để tặng cho QSDĐ; giấy xác nhận tình trạng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân phường C1 ngày 14-08-2013, cụ P đang sử dụng ổn định không tranh chấp. Cụ P yêu cầu Văn phòng C chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị P và bên được tặng cho là bà Lê Thị Phương H1, là con ruột của cụ P. Căn cứ vào các tài liệu nêu trên, cụ Nguyễn Thị P đủ điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Thời điểm công chứng là năm 2013 nên áp dụng Điều 35, 36 Luật công chứng năm 2006 hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch không yêu cầu giám định sức khoẻ trong thành phần hồ sơ công chứng. Công chứng viên nhận thấy tại thời điểm công chứng cụ Nguyễn Thị P có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cụ P đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang của hợp đồng tặng cho trên, nên công chứng viên có căn cứ để xác định tại thời điểm trên cụ P tỉnh táo, minh mẫn. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã giải thích cho cụ P hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình khi lập hợp đồng tặng cho, cụ P cũng đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng nêu trên; hợp đồng tặng cho cũng thể hiện cụ P đã tự nguyện ký tên vào từng trang của hợp đồng. Vì vậy không có căn cứ nói cụ P không biết chữ.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ giấy tờ tùy thân, giấy tờ pháp lý, cũng như đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho cụ P nghe, đồng ý ký tên vào hợp đồng tặng cho trên; Do cụ P viết chậm nên cụ P có nhờ người thân của mình ghi dùm họ tên (việc này do đã lâu gần 10 năm nên Công chứng viên cũng không nhớ rõ). Nhưng vấn đề ở đây là việc tặng cho được thể hiện ý chí của cụ P tặng cho nhà gắn liền với đất cho con gái ruột của mình là bà Lê Thị Phương H1

là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hoặc đe dọa. Công chứng viên đã xác định chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của cụ Nguyễn Thị P nêu trên.

Tại phiên toà, đại diện của Văn phòng C trình bày bổ sung:

Thời điểm trước công chứng, công chứng viên đã yêu cầu cụ P làm thủ tục xác nhận nhân thân, xác nhận nguồn gốc đất. Khi công chứng, công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của người tặng cho nhà đất cho cụ P và nội dung giải thích quyền và nghĩa vụ của người tặng cho nhà đất đã được thể hiện tại phần lời chứng của công chứng viên. Quy định bắt buộc đối với việc công chứng hợp đồng thì những người yêu cầu công chứng phải tự ký và tự ghi họ và tên trước mặt công chứng viên nên Hợp đồng tặng cho trên chắc chắn cụ P phải tự ký và tự ghi rõ họ tên trước mặt công chứng viên.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu T3 trình bày:

Ông là em ruột của cụ P. Ba mẹ của ông bà sinh được 10 người con, cụ P là người con thứ chín, còn ông là con út. Các anh chị em đều được sinh tại Thừa Thiên Huế. Cụ P sống với ba mẹ và các anh chị em sau đó kết hôn với ông L rồi chuyển tới sống tại B, T, Ninh Thuận. Ông T3 khẳng định cụ P không biết chữ, không biết đọc, không biết viết vì Huế là nơi rất phong kiến, trọng nam – khinh nữ nên không gia đình nào cho con gái đi học, 4 người chị của ông đều không biết chữ, chỉ các con trai được cho đi học. Vào năm 1986, ông từ Huế chuyển vào phường B sống chung nhà với vợ chồng cụ P. Sau đó một thời gian dài ông mới xây nhà ra ở riêng, nhưng vẫn ở chung phường B, chị em vẫn gặp mặt, tâm sự và nói chuyện với nhau. Quá trình ông sống chung với cụ P và tới thời điểm hiện nay, ông không nghe cụ P nói có đi học xóa mù chữ và có thể đọc, viết chữ và cũng không bao giờ thấy cụ P tự ghi bất cứ giấy tờ gì. Cụ P không nói với ông việc tặng cho nhà đất cho con gái là cháu H1. Theo ông, nhà đất này là nơi ở duy nhất của cụ P, nếu tặng cho bà P phải tổ chức họp để các con đều biết, cụ P đang khoẻ mạnh, tặng cho nhà đất rồi bà P sống ở đâu?

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P – T, đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, 92; Điều 271, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 122, 127, 128, 132, 136, 137, 389, 410, 465, 467 của Bộ Luật dân sự 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Công văn 64/TANDTC-PC_03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ;

Điều 26, 27 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.
2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 14/HĐTCQSDĐ, TSGL-VPCCAK được công chứng số 8911, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-8-2013 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị P và bà Lê Thị Phương H1 vô hiệu.
3. Buộc bà Lê Thị Phương H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị P 01 (một) căn nhà cấp 2B + 2C, diện tích xây dựng 108,1m², diện tích sàn 213,6m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ địa chính số 3-(14), trên diện tích đất 108,1m², tọa lạc tại số A đường T, khu phố E, phường B, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.
4. Buộc bà Lê Thị Phương H1 phải giao cho bà Nguyễn Thị P 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 015282 ngày 27-8-2013 do Ủy ban nhân dân thành phố P – T cấp mang tên Lê Thị Phương H1.
5. Bà Nguyễn Thị P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào các quy định của luật đất đai năm 2013 và bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận mới cho bà Nguyễn Thị P là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất phù hợp theo quyết định của Tòa án.

6. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị P đồng ý chịu và đã nộp đủ.

Chi phí giám định: Bà Lê Thị Phương H1 phải hoàn lại cho bà Nguyễn P chi phí giám định là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm; Quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 09/10/2023, bị đơn bà Lê Thị Phương H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị P.

Ngày 11/10/2023, Văn phòng C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị P.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu về vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Việc tranh tụng đúng quy định. Đơn kháng cáo của bị đơn Lê Thị Phương H1 và đơn kháng cáo của Văn phòng C (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trong thời hạn nên được xem xét, giải quyết.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị P với bên được tặng cho là bà Lê Thị Phương H1, được công chứng tại Văn phòng C, dưới phần tên của cụ P thì chữ viết Nguyễn Thị P được kết luận giám định không phải chữ viết của cụ P. Thủ tục hành chính, tùy thân của cụ P từ trước đến nay đều không có chữ viết.

+ Nội dung lời chứng của Văn bản công chứng thể hiện các bên cam kết nội dung, ký vào hợp đồng tặng cho mà không ghi rõ nội dung giải thích về nội dung của việc tặng, cho nhà và đất. Luật công chứng năm 2006 quy định người tặng, cho phải ký, ghi rõ họ và tên. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ chứng minh cụ P không thể viết họ tên nên không có căn cứ để cho rằng cụ P tự đọc, tự hiểu nội dung hợp đồng tặng, cho và trong trường hợp này bắt buộc phải có người làm chứng mới đảm bảo tính khách quan theo Luật Công chứng năm 2006; Điều 8, khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ. Do đó, hợp đồng tặng cho nhà và đất giữa cụ P (bên tặng cho) với bà Lê Thị Phương H1 (bên được tặng cho) bị vô hiệu theo Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Không áp dụng thời hiệu vì hợp đồng tặng cho vi phạm về trình tự, thủ tục công chứng.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn Lê Thị Phương H1 cũng như kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, đương sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ủy quyền hợp lệ. Những người làm chứng Lê Ngọc A, Lê Thị Phương T4 đã được Tòa án trực tiếp tổng đạt biên bản triệu tập, ghi lời khai nhưng họ từ chối hợp tác.

[1.2] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án; không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn (người kháng cáo) tranh luận: Theo tài liệu phúc đáp của Công an tỉnh N thì cụ Nguyễn Thị P có trình độ văn hóa: 02/12. Sau khi tặng, cho bà Lê Thị Phương H1 nhà và đất tại số A T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận thì cụ P có thông báo cho các con cũng như khu phố biết. Chứng cứ chứng minh cụ P biết chữ là lá thư ông Lê Văn H viết gửi cho cụ P yêu cầu cụ P lấy lại nhà đã tặng, cho bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà T4 rút lại lời khai nhưng cũng không chứng minh có phải văn bản thể hiện ý chí của bà T4 hay không cũng như lời khai của ông Lê Ngọc A. Cụ P có sử dụng điện thoại nên không thể cho rằng cụ P bị điếc, hoặc dốt. Nếu cho rằng hợp đồng tặng cho nhà đất phải có người làm chứng thì tại sao văn bản ủy quyền khởi kiện của cụ P không có người làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận văn bản ủy quyền.

[2.2] Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C tranh luận: Thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho nhà và đất giữa cụ P (bên tặng cho) với bà H1 (bên được tặng cho) thì Văn phòng C thực hiện đúng quy trình, thủ tục công chứng cũng như nội dung công chứng; Đã kiểm tra năng lực hành vi của cụ P; Cụ P ký vào hợp đồng

trước mặt công chứng viên; Trước thời điểm tặng cho nhà và đất thì cụ P cũng ký trước mặt công chứng viên về thủ tục thế chấp nhà và đất thì chính cụ P là người thực hiện hợp đồng. Trên phiếu nhận hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi số điện thoại của cụ P nên không thể cho rằng cụ P không biết chữ hoặc bị lừa phù hợp lời khai hai người con của cụ P là bà Lê Thị Phương T4, ông Lê Ngọc A. Vì vậy, bản án sơ thẩm cho rằng cụ P không biết chữ, đã bị lừa dối khi ký hợp đồng tặng cho nhà, đất là không khách quan, thiếu căn cứ.

[2.3] Người đại diện hợp pháp của cụ Nguyễn Thị P tranh luận: Từ trước đến nay cụ P không đi học nên không biết chữ, cụ thể là ngay tên của cụ thì cụ viết cũng không đúng trong hợp đồng cho thuê nhà, cụ P viết tên là “P1”. Toàn bộ hồ sơ, thủ tục cấp đổi, hợp đồng, giao dịch đều do ông Dương Văn T viết (giả chữ viết). Những người làm chứng cho rằng cụ P biết chữ là những người nhỏ tuổi, không sinh sống cùng thời với cụ P nên không thể biết là cụ P có biết chữ hay không. Việc công chứng trong trường hợp cụ P không biết chữ bắt buộc phải có người làm chứng vì ông Dương Văn T là người thực hiện đổi giấy chứng nhận, giải chấp trong khi giấy chứng nhận gốc đang còn lưu tại Ngân hàng thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã ban hành giấy chứng nhận mới. Mặt khác, thời điểm liền trước đó, cụ P được vợ chồng ông T, bà H1 nhiều lần dẫn đến Văn phòng C để ký hợp đồng thế chấp nhà và đất số 18 Tự Đ sẽ dẫn đến cụ P sẽ hiểu nhầm và ký vào hợp đồng tặng cho vì cụ P nghĩ đây là ký thế chấp. Do đó, có thể khẳng định cụ P không có ý chí tặng cho nhà và đất. Vì ngoài nhà và đất ở này, cụ P không còn nơi ở nào khác. Nhà và đất ở được hình thành từ ý chí của các đồng thừa kế tặng cho kỷ phần của cụ L (chồng cụ P) để cụ P có nơi ở, thờ cúng..

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho nhà và đất ở

[3.1] Căn nhà số A đường T, khu phố E, phường B, thành phố P - T có diện tích đất là 108,1m², diện tích xây dựng 108,1 m², diện tích sàn 213,6 m² thuộc thửa số 13, tờ bản đồ địa chính số 3-(14), được Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 398979 cấp ngày 15-8-2007 và được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 015063 ngày 12-8-2013 đứng tên cụ Nguyễn Thị P là tài sản của vợ chồng cụ Lê Văn L, Nguyễn Thị P. Sau khi cụ L chết thì các con thuộc hàng

thừa kế thứ nhất thỏa thuận với cụ P phân chia di sản thừa kế, nhượng phần thừa kế di sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho cụ P toàn quyền thừa kế và định đoạt theo văn bản thỏa thuận ngày 22-3-2007, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường B. Từ đó, Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 398979 cấp ngày 15-8-2007 cho bà Nguyễn Thị P. Ngoài căn nhà và đất nêu trên thì cụ P không còn nơi ở nào khác.

[3.2] Xét tính hợp pháp, tính có căn cứ và hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 14/HĐTCQSDĐ, TSGL-VPCCAK được công chứng số 8911, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-8-2013 tại Văn phòng C (Hợp đồng số 14):

[3.2.1] Theo quy định tại Điều 689 khoản 2 của BLDS năm 2005 và Điều 93 khoản 3 của Luật Nhà ở năm 2005, thì hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất, nhà ở phải được công chứng hoặc chứng thực mới phát sinh hiệu lực. Nguyên đơn tranh luận rằng do cụ P là người cao tuổi (trên 71 tuổi), không biết chữ, công chứng viên không đọc lại nội dung nên cụ P không biết nội dung theo hợp đồng số 14 là tặng cho bà Lê Thị Phương H1 nhà và đất. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C (Văn phòng C) cho rằng cụ P hoàn toàn minh mẫn; Công chứng viên đã giải thích cho cụ P hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình khi lập hợp đồng tặng cho và cụ P đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, cụ P có ký tên nhưng do viết chậm nên nhờ người thân ghi giúp họ tên vào Hợp đồng tặng cho (Văn bản số 26/CV-CCAK ngày 19-6-2023, Văn phòng C). Tại phiên tòa sơ thẩm, Văn phòng C cho rằng: Khi công chứng, cụ P phải tự ký và tự ghi rõ họ tên trước mặt công chứng viên và công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của người tặng cho nhà đất được chứng minh tại phần lời chứng của công chứng viên. Tuy nhiên, hợp đồng số 14 (Bút lục số 163) thể hiện: “Các bên giao kết đã đọc hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên” và không hề có nội dung công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của người tặng cho tài sản và người được tặng cho tài sản như lời trình bày của đại diện theo ủy quyền Văn phòng công chứng. Mặt khác, kết quả giám định chữ viết dưới mục họ tên Nguyễn Thị P không phải do cùng một người viết ra (Theo kết luận giám định số 2731/KLGD-KTHS ngày 28-4-2023 của Phân viện khoa học hình sự Bộ C2 tại TP . bút lục số 751) nên lời khai của Văn phòng C tự mâu thuẫn với

diễn biến khách quan của việc công chứng hợp đồng số 14). Cụ P không viết họ, tên; không được giải thích về quyền và nghĩa vụ của người tặng cho nhà, đất ở.

[3.2.2] Nguyên đơn cho rằng cụ Nguyễn Thị P không biết chữ. Bị đơn cho rằng căn cứ bản khai căn cước công dân ghi trình độ văn hóa của cụ Nguyễn Thị P là 02/12.

Pháp luật về dân sự không có khái niệm hoặc quy định các tiêu chí, điều kiện để đánh giá, xác định một người không biết chữ. Tuy nhiên, dựa vào các chứng cứ và diễn biến khách quan trong vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4401080177 ngày 13/4/2000, do UBND tỉnh N cấp cho vợ chồng cụ Lê Văn L, cụ Nguyễn Thị P (gọi tắt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000). Năm 2007, các đồng thừa kế của cụ L thống nhất nhường kỷ phần thừa kế cho cụ P quyền sử dụng thửa đất hiện đang tranh chấp nên cụ P được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AK398979 ngày 15/8/2007 (gọi tắt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007). Năm 2011, cụ P được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 231409 ngày 18/10/2011 (gọi tắt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011). Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, 2007, 2011 đều được thế chấp gần như liên tục và nhiều lần để đảm bảo việc vay vốn. Đến thời điểm ngày 05/3/2012 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 231409 ngày 18/10/2011 đang được thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng Đ1 – Phòng G để đảm bảo khoản nợ vay của Công ty TNHH T6. Khi việc thế chấp chưa kết thúc thì hồ sơ xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ P để cụ P được cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 015063 ngày 12/8/2013, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị giải chấp ghi ngày 12/8/2013 và ngày cụ P được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là ngày 12/8/2013 nhưng đến ngày 13/8/2013 thì Ngân hàng mới giao tài liệu (sau khi cụ P đã được cấp giấy chứng nhận) và người nhận tài liệu là ông Dương Văn T chứ không phải cụ Nguyễn Thị P (các bút lục số 143a và 143b). Trong các hồ sơ thực hiện thủ tục nêu trên, cụ P không ghi được họ tên mà chỉ có chữ ký. Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi lập hợp đồng tặng cho thì do ông Dương Văn T nộp, thực hiện thủ tục. Cụ P khai: Ngày 14-8-2013, cụ P được vợ chồng Trước H1 chở tới và nói lên ký hợp đồng thế chấp cho ông T bà H1 vay Ngân hàng tại Văn phòng C; Cụ P có ký tên và điểm chỉ vào các văn bản nhưng không đọc được nội dung do

không biết chữ, cũng không ai đọc nội dung hợp đồng cho nghe, không ai giải thích và cụ P không tặng, cho bà Lê Thị Phương H1 nhà và đất tại địa chỉ số A đường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Đối với lá thư do ông Lê Văn H viết gửi cụ P mục đích ông H yêu cầu cụ P lấy lại nhà, đất. Theo nội dung thư thì đây là ý kiến của ông H gửi đến cụ P. Tuy nhiên, cũng không thể khẳng định cụ P biết chữ thì ông H mới gửi thư cũng như cụ P biết sử dụng điện thoại di động thì đồng nghĩa với việc cụ P biết chữ và không bị diếc vì trước đây chồng cụ P đi lính có gửi thư về, cụ P nhờ người đọc (được chứng minh bằng lời khai của bà Lê Thị P2 (Bút lục số 440).

- Đơn trình bày ngày 17-3-2020 của bà Lê Thị P2 (Bút lục số 440), bà P2 trình bày: Cụ P có nói với bà P2 là có bốn đứa con nhưng chỉ có con H1 là chăm lo cho bà nhất, cụ P tuổi già sức yếu không biết thế nào trong lúc còn khoẻ và chưa lú lẫn, cụ P đã cho con H1 toàn bộ nhà đất để giữ sử dụng... Đến Biên bản lấy lời khai ngày 02-12-2022 (Bút lục số 773), bà P2 thay đổi lời khai, cho rằng: Ông Dương Văn T chở bà P2 đến Ủy ban nhân dân phường B ký giấy tờ, khi lên xe có ông H2, ông L1. Ông T nói là xuống phường xác nhận ông T và bà H1 sống chung với bà P từ 4-5 năm nay. Tờ giấy có nội dung ông T đánh máy sẵn, bà P2 không đọc nội dung,... Tôi được biết cụ P không biết chữ vì khi ông L chung sống với cụ P có một thời gian sống ở N (sống tại nhà bà P2). Ông L đi lính có gửi thư về cho bà P, bà P nhờ bà P2 đọc, bà P không biết đọc. Do đó, ông H gửi thư thì có thể cụ P sẽ nhờ người đọc như lời khai của bà P2 là phù hợp với sự thật khách quan của vụ án. Đối với trình độ học vấn của cụ P được ghi trong tờ khai chứng minh nhân dân là: 02/12, đây là tài liệu không thuộc ngành giáo dục và việc kê khai không có tài liệu nào khác của cơ quan giáo dục để xác định trình độ của cụ P nên nội dung tranh luận này của bị đơn cũng không được chấp nhận.

- Biên bản lấy lời khai ngày 24-11-2022 (Bút lục 767) và tại phiên toà sơ thẩm, phúc thẩm, ông Nguyễn Hữu T3 là em ruột của cụ P, sống chung với vợ chồng cụ P khi còn trẻ và ở chung tại phường B vẫn giữ nguyên lời khai xác định: Cụ P khi còn trẻ không được ba mẹ cho đi học, sau khi lấy chồng thì không đi học để xoá mù chữ nên không biết chữ, không biết đọc và không biết viết;

- Biên bản lấy lời khai ngày 24-11-2022, (BL 759) ông Nguyễn Hữu T5, sinh năm 1964 là cháu ruột của cụ P xác định cụ P không biết đọc và viết. Khi cụ P về

Huế xây nhà thờ cho cha mẹ, cụ P phải nhờ con cháu đứng ra ghi giúp và thông báo cho cụ P biết, khi thợ đưa giấy thì cụ P không đọc được;

- Biên bản lấy lời khai ngày 08-7-2020 (BL 433), bà Nguyễn Thị Bích L2 là người thuê căn nhà số A T trình bày: “Từ năm 2005 đến nay, tôi đã ký hợp đồng thuê với bà P 03 lần, mỗi lần đều giao dịch trực tiếp với bà P, bà P là người ký tên vào hợp đồng và nhận tiền, kiểm tiền... Tôi khẳng định bà P biết đọc và không hề bị đêc.”. Tuy nhiên theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 31-3-2015 (BL 107), hợp đồng được đánh máy, thể hiện bên cho thuê là Nguyễn Thị P; Hợp đồng thuê nhà ngày 14-4-2018 (BL 106), hợp đồng được đánh máy và các nội dung được viết tay, thể hiện bên cho thuê là Nguyễn Thị P3. Nếu cụ P biết chữ, thấy hợp đồng ghi sai tên từ “Phức” thành “Phước” cụ P sẽ tự sửa lại tên trong hợp đồng;

[3.3.3] Từ các lập luận, phân tích nêu trên thì cụ Nguyễn Thị P không có khả năng đọc, hiểu toàn văn hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 14 nên tại phần lời chứng của công chứng viên ghi: *“Các bên giao kết đã đọc hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng...”* là không đảm bảo tính khách quan cũng như tính có căn cứ về việc cụ Nguyễn Thị P có tự nguyện hoặc có ý chí tặng cho bà Lê Thị Phương H1 toàn bộ nhà và đất hay không trong khi các giao dịch trước thời điểm lập hợp đồng tặng cho được cụ P ký là các hợp đồng thế chấp nhà và đất (đang tranh chấp) để đảm bảo khoản vay của vợ chồng ông Dương Văn T, bà Lê Thị Phương H1. Nguồn gốc nhà và đất cụ P đang tranh chấp là nơi ở duy nhất nên nếu cụ P tặng cho nhà và đất thì sẽ không có nơi ở nào khác trong khi hợp đồng tặng cho không ràng buộc nghĩa vụ hoặc điều kiện nào đối với người được tặng cho (Lê Thị Phương H1), hiện nay cụ Nguyễn Thị P đang được ông Lê Văn H nuôi dưỡng. Cụ P không ghi được họ và tên đầy đủ của cụ trong hợp đồng tặng cho nhà, đất nên trong trường hợp này việc công chứng bắt buộc phải tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật công chứng năm 2006 và và khoản 1 Điều 8 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; bắt buộc phải có người làm chứng. Văn phòng C không đưa người làm chứng vào chứng kiến khi ký hợp đồng tặng cho nhà và đất nên trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho không đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng tặng cho trên không đảm bảo về hình thức và nội dung nên không phát sinh hiệu lực.

[3.3.4] Đối với nội dung tranh luận cho rằng nếu bắt buộc phải có người làm chứng khi công chứng hợp đồng tặng cho nhà, đất thì tại sao cụ P ủy quyền cho ông Lê Văn H khởi kiện không có người làm chứng thì lại được Tòa án chấp nhận. Tòa án xét thấy: Nội hàm của hai khái niệm tặng cho và ủy quyền hoàn toàn khác nhau. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi lời khai cụ P và được cụ khẳng định việc ủy quyền tham gia tố tụng vụ án là có thật, đúng ý chí của cụ P nên nội dung tranh luận này không được Tòa án chấp nhận.

[3.3.5] Văn phòng C thừa nhận “quy định bắt buộc đối với việc công chứng hợp đồng thì những người yêu cầu công chứng phải tự ký và tự ghi họ và tên trước mặt công chứng viên”. Văn phòng C khai vì cụ P viết chậm nên nhờ người thân ghi giúp họ tên cho. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm lại khai cụ P tự ký và tự ghi họ và tên trước mặt công chứng viên. Kết luận giám định đã khẳng định chữ viết Nguyễn Thị P không do cùng một người viết ra nên lời khai của Văn phòng Công chứng không có căn cứ. Theo quy định tại Điều 41 Luật công chứng năm 2006 thì: “Người yêu cầu công chứng, người làm chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên” và tại phần Bên A (bên tặng cho), bên B (bên được tặng cho) của Hợp đồng tặng cho cũng có yêu cầu phải “ký và ghi rõ họ tên”. Thế nhưng, phần lời chứng trong hợp đồng tặng cho thể hiện các bên đã tự đọc và hiểu nội dung. Vì vậy có thể khẳng định vào thời điểm công chứng, ngày 14-8-2013, cụ P phải tự đọc toàn bộ nội dung của Hợp đồng tặng cho và công chứng viên không đọc lại nội dung Hợp đồng cho cụ P nghe, không giải thích thế nào là quyền và nghĩa vụ của người tặng cho tài sản.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ. Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ. Do đó, Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Thị Phương H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C; Giữ nguyên bản án sơ thẩm kể cả phần chi phí tố tụng cũng như án phí.

[5] Xét kháng cáo liên quan đến yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Lê Thị Phương H1:

Căn cứ vào [Công văn 64/TANDTC-PC03](#) tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì “... khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà

hợp đồng đó bị hủy bỏ, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”. Do đó, cụ Nguyễn Thị P có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 01 (một) căn nhà cấp 2B + 2C, diện tích xây dựng 108,1m², diện tích sàn 213,6m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ địa chính số 3-(14), trên diện tích đất 108,1m², tọa lạc tại số A đường T, khu phố E, phường B, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

[5] Nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 308 khoản 1; Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, 92; Điều 271, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 122, 127, 128, 132, 136, 137, 389, 410, 465, 467 của Bộ Luật dân sự 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, 166, 167 Luật đất đai năm 2013; [Công văn 64/TANDTC-PC](#)03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ;

Điều 26, 27 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 toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Thị Phương H1; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Văn phòng C – là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị P đối với bị đơn Lê Thị Phương H1.

2. 1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 14/HĐTCQSDĐ, TSGL-VPCCAK được công chứng số 8911, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-8-2013 tại Văn phòng C giữa cụ Nguyễn Thị P với bà Lê Thị Phương H1 vô hiệu.

2.2. Buộc bà Lê Thị Phương H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho cụ Nguyễn Thị P 01 (một) căn nhà cấp 2B + 2C, diện tích xây dựng 108,1m², diện tích sàn 213,6m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ địa chính số 3-(14), trên diện tích đất 108,1m², tọa lạc tại số A đường T, khu phố E, phường B, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

3. Buộc bà Lê Thị Phương H1 phải giao cho cụ Nguyễn Thị P 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 015282 ngày 27-8-2013 do Ủy ban nhân dân thành phố P – T cấp mang tên Lê Thị Phương H1.

4. Cụ Nguyễn Thị P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào các quy định của luật đất đai năm 2013 và bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận mới cho bà Nguyễn Thị P là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất phù hợp theo quyết định của Tòa án.

5. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá: Cụ Nguyễn Thị P đồng ý chịu và đã nộp đủ.

Chi phí giám định: Bà Lê Thị Phương H1 phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị P chi phí giám định là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Phương H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0020543 ngày 13-12-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P – T. Bà Lê Thị Phương H1 đã nộp đủ.

- H3 lại cho cụ Nguyễn Thị P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0018404 ngày 11-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P – T.

- H3 lại cho Văn phòng C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0020559 ngày 18-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P – T.

6.2. Án phí phúc thẩm:

- Bà Lê Thị Phương H1 phải chịu 300.000 đồng án phí được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000401 ngày 18-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P – T.

- Văn phòng C phải chịu 300.000 đồng án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000396 ngày 18-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P – T.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (19/3/2024)/.

Nơi nhận:

- TAND TP.P-T;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS TP.P-T;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên