TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 182/2019/DSPT
Ngày**:** 28-10-2019
V/v Tranh chấp hủy hợp đồng tặng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Hoài Bình**

Bà **Huỳnh Thị Bích Vân**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Ngô Mỹ Yên** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Lâm Thành Them** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 28 tháng 10 năm 2019 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về "*Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1927.

Địa chỉ: ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Bích P**, sinh năm 1972. (Văn bản uỷ quyền ngày 06/10/2018) (Có mặt)

Địa chỉ: khu vực E, phường H, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh C,** Công ty luật Bình G thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

Bị đơn: Ông **Phạm Sỹ P**, sinh năm 1990. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 433, ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn Phòng Công chứng Lê Tấn Q**. (Vắng mặt)

Địa chỉ: A5-33 Phan V, KDCTM huyện D, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Phạm Thiện S**, sinh năm 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: 416 QL1A, ấp Tân P, thị trấn N, huyện R, tỉnh Hậu Giang.

3. Bà **Đỗ Thị K**, sinh năm 1928. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Kiếm: Bà **Phạm Thị Bích P**, sinh năm 1972. (Có mặt) – văn bản uỷ quyền ngày 25/12/2018

Địa chỉ: khu vực E, phường H, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

Người làm chứng: Bà **Phạm Thị Kim T**, sinh năm 1951. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Sỹ P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Phạm Văn T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích P trình bày:

Trước đây ông Phạm Văn T bị Nhà nước thu hồi đất để xây dựng bệnh viện, sau đó được nhà nước cấp 02 nền tái định cư gồm:

- Phần đất có diện tích 64m^2 tại thửa số 319, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH03651 ngày 27/4/2018 cho hộ ông Phạm Văn T.

- Phần đất có diện tích 98,85m^2 tại thửa số 320, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH03652 ngày 27/4/2018 cho hộ ông Phạm Văn T.

Hộ ông Phạm Văn T khi đó gồm ông T, vợ là bà Đỗ Thị K và cháu nội là ông Phạm Sỹ P.

Tuy nhiên, vào ngày 13/6/2018 ông Phạm Thiện S là cha ruột của ông Phạm Sỹ P dẫn theo 01 người phụ nữ đến nhà kêu ông T và bà K ký tên để mua bảo hiểm. Nhưng sau này ông T mới biết ông S nhờ nhân viên của Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q đến ký tên tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phạm Sỹ P. Hiện tại các phần đất trên đã qua tên ông Phạm Sỹ P.

Việc ông T ký tên hợp đồng tặng cho QSDĐ là do bị lừa dối, không phải sự tự nguyện. Đồng thời khi ký tên hợp đồng tặng cho QSDĐ ông T tuổi đã cao nhưng lại không có giấy khám sức khỏe của bệnh viện.

Do vậy ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng tặng cho QSDĐ ký ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q, số công chứng 1768, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn trình bày:

Ông Phạm Sỹ P được ông Phạm Văn T (ông nội) tự nguyện tặng cho 02 phần đất gồm: Phần đất có diện tích 64m^2 tại thửa số 319, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ và phần đất có diện tích 98,85m^2 tại thửa số 320, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng tặng cho QSDĐ ký ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q, số công chứng 1768, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 25/6/2018 ông P được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hiện tại ông P đang quản lý sử dụng các phần đất trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông P không đồng ý. Hợp đồng tặng cho QSDĐ là hợp pháp, người tặng cho ông Phạm Văn T hoàn toàn tự nguyện và còn minh mẫn.

* *Ý kiến của bà bà Phạm Thị Bích P đại diện cho bà Đỗ Thị K*: bà Đỗ Thị K thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng tặng cho QSDĐ ký ngày 13/6/2018. Trả lại quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Phạm Văn T.

* *Ý kiến của Văn Phòng Công chứng Lê Tấn Q và ông Phạm Thiện S* yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ký ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q, số công chứng 1768, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

2/ Buộc bị đơn có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho hộ ông Phạm Văn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03651 tại thửa số 319, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03652 tại thửa số

320, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ.

Nếu bị đơn không tự nguyện thực hiện thì kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D thu hồi cấp lại giấy mới cho hộ ông Phạm Văn T khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 01 tháng 6 năm 2019, bị đơn ông Phạm Sỹ P kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

**Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.* Đối với nội dung của hợp đồng tặng cho pháp luật không quy định về độ tuổi của người ký hợp đồng tặng cho. Đơn khởi kiện ghi sai tên của ông S là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đơn từ và các chứng cứ trong hồ sơ không khớp với nhau. Số thụ lý ghi sai, bị đơn có mặt tại tòa nhưng ghi vắng mặt là không đúng. Giấy ủy quyền của bà K không có người làm chứng, bà K cũng lớn tuổi nên nhận thức hạn chế nên giấy ủy quyền là chưa đúng. Ông Tứ có mong muốn sống cùng gia đình bị đơn nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông T khởi kiện là không đúng nguyện vọng của ông T. Phía nguyên đơn cung cấp tường trình không đúng sự thật, người làm chứng bị ép ký vào các văn bản làm chứng. Do pháp luật không quy định về độ tuổi cần phải kiểm tra sức khỏe nên không cần thiết phải giám định sức khỏe khi yêu cầu công chứng hợp đồng. Khi yêu cầu công chứng đến nhà là do ông T và bà K tuổi cao, đi đứng khó khăn. Đề nghị xem xét để làm rõ ý chí nguyện vọng của ông T, ông T đã cho ông phần đất tranh chấp, ngoài ra ông Tcòn phần đất khác có giá trị lớn hơn đã cho bà Phạm Thị Bích P. Phía bà Phạm Thị Bích P ngăn cản trong việc chăm sóc nuôi dưỡng ông T. Bị đơn yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày*: Tại phiên toà ông T không xác định được yêu cầu là hủy bản án sơ thẩm hay sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Còn về hợp đồng tặng cho, mặc dù không có quy định của pháp luật về độ tuổi. Tuy nhiên, khi ký giao dịch ông T và bà K hơn 90 tuổi.

Theo Điều 44 Luật Công chứng: do tuổi cao thì lẽ ra ông T phải là người yêu cầu công chứng chứ không phải là ông P. Khi ông T và bà K không nghe được, không đọc được cần thiết phải có người làm chứng, nhưng khi ký hợp đồng cũng không có người làm chứng. Hơn nữa, bà Kim C không phải là công chứng viên, bà

Kim C thừa nhận không tuân thủ quy định của pháp luật về công chứng. Tại lời chứng nhận, xác định các bên đã được nghe công chứng viên giải thích nhưng thực tế ông Q là công chứng viên nhưng không có mặt để giải thích và công chứng việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Lẽ ra, Văn phòng công chứng phải giải thích cụ thể về quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nếu Văn phòng công chứng làm sai ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự thì đương sự có quyền yêu cầu Văn phòng công chứng bồi thường. Với những vi phạm như đã nêu trên nên cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng tặng cho là hoàn toàn có cơ sở. Đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Đối với phần tiền mà bị đơn cho rằng bị đơn bỏ tiền ra để đóng do ở cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu phản tố nên không có cơ sở xem xét ở cấp phúc thẩm.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Strình bày*: Hợp đồng tặng cho giữa ông T và ông P là ý chí tự nguyện. Hợp đồng này do Văn phòng Công chứng không làm chặt chẽ là lỗi của Công chứng viên, ông là người dân nên không am hiểu các thủ tục này, không phải lỗi của ông P.

**Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo, thấy rằng:

Theo Quyết định số 234, 232 ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện D, hộ ông Phạm Văn T được giao nền C4-47, thửa 319, diện tích 64m^2 và nền C4-48, thửa 320, diện tích 98,85m^2 cùng tờ bản đồ số 16, đất tạo lạc tại Khu dân cư thương mại huyện D, thành phố Cần Thơ. Ngày 27/4/2018, hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/6/2018, vợ chồng ông T, bà K ký hợp đồng tặng cho hai quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phạm Sỹ P (cháu nội), hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Tấn Q công chứng cùng ngày. Ngày 25/6/2018, Văn phòng đăng ký đất đai huyện D điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Sỹ P đứng tên.

Xét thấy, khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bị đơn là người yêu cầu công chứng hợp đồng, nhân viên văn phòng công chứng đến nhà của nguyên

đơn để giải thích nội dung hợp đồng. Nguyên đơn đã hơn 90 tuổi nhưng khi ký hợp đồng, không mời người làm chứng. Việc công chứng này là trái với quy định tại Điều 40, Điều 44, Điều 47 Luật công chứng năm 2014 vì công chứng viên không trực tiếp giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch; việc công chứng ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng chỉ thực hiện trong trường hợp người yêu cầu công chứng già yếu, không thể đi lại được; người yêu cầu công chứng không mời người làm chứng nhưng công chứng viên không chỉ định người làm chứng. Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên vô hiệu. Căn cứ theo Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với số tiền bị đơn đã bỏ ra để thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc cấp nền tái định cư cho nguyên đơn theo lời trình bày của bị đơn. Do quá trình giải quyết ở cấp sơ tthẩm, bị đơn không yêu cầu, cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể xem xét, bị đơn có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viê, của luật sư; những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) ký ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q, số công chứng 1768, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* là phù hợp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã làm các thủ tục tống đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng cho đương sự. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Lê Tấn Q và người làm chứng bà Phạm Thị Kim T vắng mặt nên căn cứ vào quy định xét xử vắng mặt.

[3] Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Theo hồ sơ các bên đương sự trình bày:

[4] Ngày 13/6/2018 ông Phạm Văn T và bà Đỗ Thị K có làm hợp đồng tặng cho QSDĐ phần đất có diện tích 64m^2 tại thửa số 319, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH03651 ngày 27/4/2018 cho hộ ông Phạm Văn T và phần đất có diện tích 98,85m^2 tại thửa số 320, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH03652 ngày 27/4/2018 cho hộ ông Phạm Văn T, hợp đồng tặng cho được công chứng của Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q, số công chứng 1768, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

[5] Sau đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng tặng cho QSDĐ ký ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q, số công chứng 1768, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, với lý do 13/6/2018 ông Phạm Thiện S là cha ruột của ông Phạm Sỹ P dẫn theo 01 người phụ nữ đến nhà kêu ông T và bà K ký tên để mua bảo hiểm. Nhưng sau này ông Tmới biết ông Snhờ nhân viên của Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q đến ký tên tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phạm Sỹ P. Hiện tại các phần đất trên đã qua tên ông Phạm Sỹ P. Việc ông Tký tên hợp đồng tặng cho QSDĐ là do bị lừa dối, không phải sự tự nguyện. Đồng thời, khi ký tên hợp đồng tặng cho QSDĐ ông Ttuổi đã cao nhưng lại không có giấy khám sức khỏe của bệnh viện. Do vậy ông Tkhởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng tặng cho QSDĐ ký ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q, số công chứng 1768, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

[6] Còn Phía bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ký ngày 13/6/2018 vì cho rằng hợp đồng là hợp pháp, được ký kết tự nguyện giữa ông T với ông S. Bị đơn cho rằng, ông T có mong muốn sống cùng bị đơn và ông S, trong quá trình giải quyết vụ án các giấy tờ của Tòa án ở cấp sơ thẩm giải quyết là sai sự thật, ngoài ra nếu người đại diện của ông T là bà Phạm Thị Bích P cho rằng ông T đã hơn 90 tuổi là không đủ sức khỏe ký kết hợp đồng vậy thì hợp đồng ủy quyền giữa ông T với và Phạm Thị Bích P cần xem xét lại có phải do ông T ký hay không.

[7] Để đánh giá khách quan và toàn diện, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật. Đối chiếu các giấy tờ và hồ sơ thể hiện hợp đồng công chứng thể hiện vi phạm như sau:

[8] Thứ nhất, Khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông Phạm Văn T và bà Đỗ Thị K đã ngoài 90 tuổi nhưng không có người đại diện, về độ tuổi này đương sự bị hạn chế về nhận thức theo quy định của Bộ luật dân sự. Văn phòng công chứng khi chứng thực hợp đồng cũng không cho mời người làm chứng và nếu người yêu cầu công chứng không mời được người làm chứng thì công chứng viên có thể chỉ định người làm chứng.

[9] Thứ hai: nhân viên văn phòng công chứng Lê Tấn Q cụ thể là bà Huỳnh Thị Kim C có tờ tường trình cho rằng khi ký hợp đồng đã phỏng vấn và hỏi ý kiến các bên đương sự, các bên đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, theo Luật công chứng 2014 quy định chức năng giải thích pháp luật cho các bên thuộc thẩm quyền của Công chứng viên. Trong trường hợp này nhân viên văn phòng công chứng giải thích là không đúng quy định. Do đó, việc công chứng này là trái với quy định tại các Điều 40, Điều 44, Điều 47 Luật công chứng năm 2014 vì đã không thực hiện được việc công chứng viên trực tiếp giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch.

[10] Thứ ba, Việc công chứng ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng chỉ thực hiện trong trường hợp người yêu cầu công chứng già yếu, không đi lại được, lẽ ra người yêu cầu công chứng này là ông T, bà K chứ không phải là ông P như hồ sơ đã thể hiện.

[11] Như vậy, hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn không được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đã có những vi phạm như đã nêu trên nên đã vô hiệu về hình thức và nội dung. Vì vậy hợp đồng tặng cho QSDĐ ký ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q, số công chứng 1768, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Vì vậy, căn cứ theo Điều 131 Bộ luật dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu sẽ không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[12] Bị đơn kháng cáo cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng tiền đóng tiền nộp vào Ngân sách Nhà nước để thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc cấp nền tái định cư là do bị đơn nộp và yêu cầu nguyên đơn trả lại.

[13] Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn mới nộp đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại và nộp bản ghi âm làm chứng cứ mới. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu phản tố về các vấn đề trên nên tại cấp sơ thẩm Hội đồng xét xử chưa đặt ra xem xét các mối quan hệ này trong vụ kiện, bị đơn có quyền khởi kiện thành

vụ kiện khác khi có yêu cầu. Việc bà Phạm Thị Bích P và gia đình bị đơn có tranh chấp về việc trực tiếp nuôi dưỡng chăm sóc ông Tcũng không thuộc phạm vi giải quyết vụ án này nên Hội đồng cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét chỉ phân tích giải thích cho các bên quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc nuôi dưỡng chăm sóc theo quy định của pháp luật và trong thực tế nếu phát sinh tranh chấp các bên có quyền yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

[14] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng giấy ủy quyền của ông T cho bà Phạm Thị Bích P nhưng bị đơn không có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Ttrong giấy ủy quyền nên cấp phúc thẩm cũng không đặt ra giải quyết. Còn về việc bị đơn cho rằng các giấy tờ Tòa án sơ thẩm đã ghi nhận sai tên người liên quan là ông S, ghi sai số thụ lý, bị đơn có mặt tại phiên tòa nhưng ghi vắng mặt. Đánh giá những vi phạm này không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, cấp phúc thẩm chỉ nêu ra để cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung mà không cần thiết phải sửa án về nội dung hay hủy án như bị đơn yêu cầu.

[15] Từ những phân tích trên cho thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở.

[16] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ký ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Tấn Q, số công chứng 1768, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

2/ Buộc bị đơn có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho hộ ông Phạm Văn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03651 tại thửa số 319, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03652 tại thửa số 320, tờ bản đồ 16, loại đất ở đô thị, đất tọa lạc ấp A, thị trấn B, huyện D, thành phố Cần Thơ.

Nếu bị đơn không tự nguyện thực hiện thì kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D thu hồi cấp lại giấy mới cho hộ ông Phạm Văn T khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.400.000đ (Hai triệu bốn trăm ngàn đồng) nguyên đơn đã nộp xong. Bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 2.400.000đ (Hai triệu bốn trăm ngàn đồng).

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000đ ((Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ ((Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 005179 ngày 26/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

5/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phạm Sỹ P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 005460 ngày 04/6/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 28/10/2019)

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./.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trương Hoài Bình **Huỳnh Thị Bích Vân** **Lê Thị Minh Trang**