TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN LÃO** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG** _____ Bản án số: 02/2023/DS-ST Ngày 10-4-2023 V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Sinh.

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Thắng;

Bà Phùng Ngọc Anh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Gấm - Thư ký Tòa án nhân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Minh Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2022/TLST-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên toà số: 233/2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn L, địa chỉ: Thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Minh L và bà Đoàn Thị H - Trợ giúp viên pháp lý nhà nước Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Hải Phòng. Bà L, có mặt; Bà H, vắng mặt.

Bị đơn:

1. Anh Lê Văn T, địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Chị Bùi Thị L, địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị P, địa chỉ: Thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Anh Lê Văn Đ, địa chỉ: Thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã A: Ông Đào Văn T, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng (theo Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 02 năm 2023); vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị được xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 10 năm 2022 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện An Lão, nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày:

Vợ chồng ông Lê Văn L, bà Bùi Thị P có 03 con trai là: Lê Văn T, Lê Văn T, Lê Văn Đ. Vợ chồng ông L, bà P sở hữu quyền sử dụng diện tích đất 331 m^2 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 294-D-III-2, địa chỉ tại thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng (sau đây viết tắt là Thửa đất 331m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI 526503, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH0254/AL của Ủy ban nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng cấp ngày 08-8-2017 đứng tên ông Lê Văn L, bà Bùi Thị P. Vợ chồng ông bà đã ký kết hợp đồng tặng cho 85 m^2/ tổng diện tích 331 m^2 theo thủ tục chứng thực tại UBND xã An Thọ. Vợ chồng anh Lê Văn T đã xây nhà, đăng ký thay đổi biến động chủ quyền sử dụng thửa đất 85 m^2 (sau đây viết tắt là Thửa đất 85m^2). Vợ chồng ông bà đã ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 122 m^2 cho anh Lê Văn Đ theo thủ tục chứng thực tại UBND xã An Thọ, sau đó, anh Đ hoàn thiện thủ tục đăng ký thay đổi biến động chủ quyền sử dụng thửa đất này vào ngày 30-3-2021. Đến ngày 26-4-2021, vợ chồng ông bà đã ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 124 m^2 cho vợ chồng anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L theo thủ tục chứng thực tại UBND xã An Thọ. Đến ngày 06-8-2021, vợ chồng anh T, chị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 382220, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS0621/AL của Ủy ban nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng cấp ngày 06-8-2021 về quyền sử dụng 124 m^2 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 294-D-III-2, địa chỉ tại thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Ông bị điếc từ còn nhỏ nên nghe khó khăn; còn bà P vẫn đi lại được nhưng bị tai biến từ năm 2019. Ông bà tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Lê Văn T, chị Bùi Thị G theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11-6-2018 (sau đây viết tắt là Hợp đồng ngày 11-6-2018). Ông bà tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Đ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-01-2019 (sau đây viết tắt là Hợp đồng ngày 13-01-2019). Vợ chồng ông bà ký các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T1 và anh Đ là tự nguyện, không khiếu kiện tranh chấp. Sau khi ông bà ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 124m^2 cho vợ chồng con lớn là anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L vào ngày 26-4-2021 (sau đây viết tắt là Hợp đồng ngày 26-4-2021) để anh T, chị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông biết Nhà nước có chính sách hỗ trợ tiền, sửa chữa nhà cho ông bà thuộc diện khó khăn. Vợ chồng ông bà không thể được hỗ trợ sửa chữa nhà đất này nữa do không còn đứng tên sử dụng thửa đất này. Vợ chồng anh T, chị L đã đưa vợ chồng ông ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 124m^2 và Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã An Thọ chứng thực trái ý chí của ông. Ông khởi kiện còn lý do muốn con Lê Văn Đ có chỗ ở sau khi ông bà chết đi vì anh Đ đã chuyển nhượng đất được tặng cho riêng.

Mặc dù, ông bà được Tòa án giải thích, hướng dẫn thủ tục yêu cầu tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, nhưng ông, bà P cùng các con đều không thực hiện thủ tục yêu cầu việc dân sự hoặc không yêu cầu Tòa án giải quyết mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự với lý do không có tiền chi phí tố tụng, không có bệnh án liên quan về tâm thần hoặc các thủ tục, giấy tờ liên quan trưng cầu giám định tâm thần.

Ông khởi kiện và Tòa án thụ lý việc giải quyết hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26-4-2021 giữa vợ chồng ông Lê Văn L, bà Bùi Thị P và anh Lê Văn T vợ là chị Bùi Thị L. Đến ngày 21 tháng 3 năm 2023 và tại phiên tòa, ông sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26-4-2021 giữa ông Lê Văn L, bà Bùi Thị P và anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L vô hiệu, yêu cầu anh T, chị L trả lại cho ông L, bà P quyền sử dụng đất 124 m^2 tại Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 294-D-III-2, địa chỉ tại thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn L là bà Đặng Thị Minh L, trợ giúp viên pháp lý trình bày:

Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26-4-2021 giữa ông Lê Văn L, bà Bùi Thị P và anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L vô hiệu, yêu cầu anh

T, chị L trả lại cho ông L, bà P quyền sử dụng đất 124 m² tại Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 294-D-III-2, địa chỉ tại thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng với những lý do bổ sung đó là: UBND xã An Thọ chứng thực Hợp đồng ngày 26-4-2021 không bảo đảm quy định về lời chứng theo Điều 12; không bảo đảm quy định về việc có người làm chứng theo Điều 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 của Chính phủ vì ông L thuộc diện không nghe được.

Tại các bản tự khai ngày 11-11-2022, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L thống nhất trình bày:

Thừa nhận lời khai của nguyên đơn về thành phần gia đình của vợ chồng ông L, bà P; quyền sử dụng thửa đất, diện tích, các hợp đồng tặng cho của vợ chồng ông L, bà P cho 03 con đều có xác nhận chứng thực của UBND xã An Thọ. Bố, mẹ và vợ chồng anh chị tự nguyện, minh mẫn, đọc hiểu đầy đủ , ký kết Hợp đồng ngày 26-4-2021 và việc chứng thực của UBND xã An Thọ hoàn toàn khách quan, đúng quy định pháp luật. Anh chị tự lập, mua nhà đất sinh sống tại thôn Đ, xã A. Bố mẹ anh ý kiến cho 3 con mỗi người một phần của Thửa đất số 72. Vợ chồng em Tương hiện đang sử dụng nhà đất do bố mẹ cho. Em Đ thiếu chí thú lao động, hay chơi bời, cờ bạc, dẫn đến nợ nần nhiều, không có tiền trả nợ, nên sau khi được cấp GCNQSDĐ của bố mẹ cho, thì em Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất 122m² cho anh Nguyễn Trung H với giá 410.000.000 đồng. Hiện nay, em Đ vẫn ở cùng với ông L, bà P tại nhà đất trên Thửa đất 124m². Ông L, bà P ý kiến cho tặng vợ chồng anh và cả 4 người đến liên hệ ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, xác nhận chứng thực tại UBND xã An Thọ vào ngày 26-4-2021. Anh chị đã có nhà, đất nên tiếp tục để bố mẹ cùng em Đ tiếp tục sinh sống. Anh chị phản đối yêu cầu khởi kiện của bố nhằm muốn giữ lại nhà đất 124m² để làm nơi thờ cúng, không quá nặng nề về giá trị nhà đất này vì giá trị không lớn. Sau khi ông L, bà P tặng cho quyền sử dụng đất anh chị được khoảng 1 năm thì em Đ đã xúi giục bố mẹ đòi lại đất đã cho anh chị. Trường hợp bố mẹ anh nhận lại quyền sử dụng đất này thì lại tặng cho em Đ bán đi trả nợ thì không còn đất thổ thờ cúng gia tiên. Anh chị có thể sửa chữa nhà đất này không cần lý do chính quyền địa phương hỗ trợ khó khăn. Ông L bị điếc từ khi còn trẻ, chứ không phải từ khi sinh ra. Ông L nghe không ổn định, lúc nghe được, lúc nghe không đầy đủ, nhưng ông L có thể nhìn khẩu hình của người nói chuyện có thể hiểu hết, hoàn toàn nhìn, đọc, hiểu chữ viết bình thường. Ông L đọc thông, viết thạo, từng viết và trang trí báo tường thuê cho những người có nhu cầu. Trong cuộc sống hàng ngày, ông L tự mình xác lập các giao dịch mà không phải phụ thuộc vào ai. Ông L hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn, không có vấn đề gì về tâm thần. Bà P quá trình sinh sống cũng không có bệnh tật về nhận thức và tâm thần. Đến khoảng cuối năm 2019, bà P đi làm đồng thì bị ngã, kêu đau đầu. Sau đó, các con đưa bà P đến Bệnh viện khám, lấy thuốc uống, mà không xét nghiệm, điều trị tại Bệnh viện. Bà P vẫn đi lại, sinh hoạt bình thường. Việc

ông L, bà P cho đất các con đều trong tình trạng hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, không bị ai lừa dối, ép buộc gì.

Anh chị phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án giải quyết Hợp đồng ngày 26-4-2021 vô hiệu, thì anh chị không có bất kỳ yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng này, trong đó không yêu cầu các chi phí nộp làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ.

Theo Bản tự khai ngày 07-11-2022, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P trình bày:

Vợ chồng ông bà hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện tặng cho quyền sử dụng 124 m^2 đất cho con T, L và ký kết Hợp đồng ngày 26-4-2021 có xác nhận chứng thực khách quan của UBND xã An Thọ, phù hợp theo quy định pháp luật. Sau khi con T, L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 124 m^2, ông L yêu cầu khởi kiện tuyên bố vô hiệu Hợp đồng 26-4-2021, nhưng bà vẫn tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất 124 m^2 cho các con T, L công bằng như 2 người con khác. Trước năm 2019 bà vẫn lao động kiếm thu nhập bằng công việc thu gom rác của thôn, xã. Sau khi bà làm đồng bị ngã thì sức khỏe yếu nên không làm việc thu gom rác, nhưng vẫn đi lại, nói chuyện, đọc hiểu, sinh hoạt, ăn uống bình thường. Bà không yêu cầu Tòa án tuyên bố mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự của bà vì sức khỏe, tâm thần của bà bình thường.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Đ ý kiến như sau:

Thừa nhận lời khai của nguyên đơn ông L, bà P, anh T, chị L, anh T1 về thành phần gia đình của vợ chồng ông L, bà P; quyền sử dụng thửa đất, diện tích, các hợp đồng tặng cho của vợ chồng ông L, bà P cho 03 con đều có xác nhận chứng thực của UBND xã An Thọ và tình trạng sức khỏe của ông L, bà P. Tháng 3 năm 2021, anh đã đăng ký thay đổi biến động quyền sử dụng Thửa đất 122m^2 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Lão. Sau đó anh chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất này cho anh Nguyễn Trung H vào tháng 6/2021 với giá 410.000.000 đồng. Hiện nay, anh đang sống cùng bố mẹ trên nhà đất tại Thửa đất 124m^2 có nguồn gốc thuộc sở hữu của bố mẹ anh. Khoảng cuối năm 2019, bà P đến khám nhưng Bệnh viện tâm thần Hải Phòng không khám, điều trị mà hướng dẫn bà P sang khám tại Bệnh viện Việt Tiệp lấy thuốc uống, không điều trị. Sau đó, anh T, anh T1 đưa bà P đến khám, nhưng không xét nghiệm, điều trị tại Bệnh viện 108 ở Hà Nội vì không có tiền. Gia đình anh đã liên hệ thì Bệnh viện 108 Hà Nội thông báo không còn lưu hồ sơ khám bệnh do quá 02 năm, bà P chỉ đi khám bệnh, không xét nghiệm, điều trị. Do không có kết quả khám bệnh, nên gia đình không xác định bà P cụ thể bị bệnh gì. Bà P vẫn đi lại, nói chuyện, sinh hoạt bình thường, nhưng hay đau ốm và phải phụ thuộc sự chăm sóc của anh. Anh nhất trí

yêu cầu khởi kiện và ý kiến của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26-4-2021 giữa ông Lê Văn L, bà Bùi Thị P và anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L vô hiệu, yêu cầu anh T, chị L trả lại cho ông L, bà P quyền sử dụng đất 124 m^2 tại Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 294-D-III-2, địa chỉ tại thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã An Thọ, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng trình bày ý kiến:

Trình bày phù hợp ý kiến của nguyên đơn ông L, bà P, anh T, chị L, anh T1, anh Đ về thành phần gia đình của vợ chồng ông L, bà P; quyền sử dụng thửa đất, diện tích, các hợp đồng tặng cho của vợ chồng ông L, bà P cho 03 con đều có xác nhận chứng thực của UBND xã An Thọ và tình trạng sức khỏe của ông L, bà P. Thủ tục chứng thực tại UBND xã An Thọ đối với Hợp đồng ngày 26-4-2021 cũng thực hiện trên cơ sở tự nguyện, minh mẫn, khách quan của các bên, theo đúng quy định pháp luật, tương tự như hai lần chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn T và ông Lê Văn Đ. Vợ chồng ông L, bà P cùng vợ chồng anh T, chị L tự nguyện đến trụ sở UBND xã An Thọ và cam đoan các bên tham gia hợp đồng tặng cho tự nguyện, minh mẫn và nhận thức, làm chủ được hành vi của mình. Trên cơ sở đầy đủ hồ sơ yêu cầu chứng thực, gồm các giấy tờ sau đây: Dự thảo hợp đồng tặng cho quyền sử đụng đất; Bản sao Giấy chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng của người yêu cầu chứng thực; Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xuất trình kèm bản chính để đối chiếu. Do vậy, UBND xã An Thọ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy hoặc vô hiệu Hợp đồng ngày 26-4-2021 có chứng thực.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS), trong đó về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng, đầy đủ đương sự, người tham gia tố tụng; về nhận đơn khởi kiện, thụ lý, ra thông báo việc thụ lý vụ án; việc tiếp nhận, yêu cầu đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ; việc cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng; việc tổ chức hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã cơ bản thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thì Hợp đồng ngày 26-4-2021 có hiệu lực pháp luật

và không có căn cứ hợp pháp xác định hợp đồng này vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Các điều: 19, 20, 117, 119, 459 Bộ luật Dân sự (sau đây viết tắt là BLDS); điều 34, 35 và 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 của Chính phủ; Điều 188 Luật đất đai; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội miễn án phí cho ông Lê Văn L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Lê Văn L khởi kiện về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do vậy, Tòa án chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phù hợp quy định Điều 188 BLTTDS và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Bị đơn anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L cư trú tại: huyện An Lão, thành phố Hải Phòng, nên Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng có thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án, phù hợp quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về người tham gia tố tụng: Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giao dịch có hiệu lực. Trường hợp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được xác nhận nội dung biến động thì không cần 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. Do vậy, không cần đưa Uỷ ban nhân dân huyện An Lão hoặc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện An Lão là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã An Thọ là ông Đào Văn T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đào Văn T và bà Bùi Thị P.

[4] Về nghĩa vụ thực hiện yêu cầu cung cấp chứng cứ: Theo các thông báo của Tòa án, trong đó có Thông báo số 982/2022/TBDS-TA ngày 15-12-2022 về việc yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ và tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các biên bản lấy lời khai, Tòa án đều giải thích, hướng dẫn, yêu cầu đương sự phải giao nộp hợp lệ các tài liệu để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện hoặc chứng minh cho ý kiến phản đối của đương sự. Các đương sự, trợ giúp viên pháp lý đều không phản đối, khiếu nại, nên kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-11-2022, Sơ đồ mặt bằng hiện trạng thửa đất, Kết luận định giá tài sản, Bảng tính toán giá đất và tài sản trên đất, Biên bản định giá tài sản ngày 29-11-2022 đều hợp lệ, hợp pháp. Hết thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án và hết thời gian ấn định phải giao nộp tài liệu, chứng cứ, nguyên đơn, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu mới. Các tài liệu do đương sự cung cấp bản sao hoặc không hợp lệ, không bảo đảm xác định chứng cứ theo Điều 95 BLTTDS. Do đương sự, người tham gia tố tụng không giao nộp hoặc giao nộp không đầy đủ, không hợp lệ tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu cụ thể của Tòa án, nhưng không có lý do chính đáng, nên Tòa án căn cứ các điều 91, 93, 96, 97 và 99 BLTTDS, xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ được thu thập hợp lệ, hợp pháp để giải quyết vụ án trong phạm vi khởi kiện, nội dung thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử.

[5] Nhận định về hiệu lực của Hợp đồng ngày 26-4-2021 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 06-8-2021 với những lý do như sau:

[5.1] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Bên tặng cho quyền sử dụng đất là ông Lê Văn L, bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho là anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L là những người thành niên được quy định tại Điều 20 BLDS.

[5.1.1] Ông L cho rằng bị ảnh hưởng chức năng nghe từ nhỏ, nên việc giao kết đối với Hợp đồng ngày 26-4-2021 là vô hiệu, còn việc giao kết đối với các Hợp đồng ngày 11-6-2018, Hợp đồng ngày 13-01-2019 vẫn có hiệu lực, nhưng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ, căn cứ hợp pháp nào chứng minh được tình trạng nghe của ông ảnh hưởng đến năng lực hành vi dân sự khác nhau khi giao kết 03 hợp đồng nêu trên được thực hiện trình tự, thủ tục chứng thực tương tự nhau. Quá trình giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ, ông L vẫn đi lại, đọc hiểu, tự viết đơn trình bày và cam đoan đọc hiểu đúng nội dung trình bày trong biên bản của Tòa án. Trên cơ sở kết quả cung cấp tài liệu, chứng cứ của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện An Lão thể hiện: Ông L thực hiện thủ tục tách thành Thửa đất 122m^2 và 124 m^2. Trên cơ sở kết quả xác minh tại địa

phương và Trạm y tế xã An Thọ đều khẳng định: Ông L thuộc trường hợp khuyết tật nghe, nói và được hưởng trợ cấp hàng tháng theo quy định. Nhưng ông L chỉ ảnh hưởng đến khả năng nghe, chức năng mắt của ông L vẫn bình thường, có thể nhìn khẩu hình người nói và hiểu được, vẫn đọc thông, viết thạo. Đồng thời khả năng nhận thức và làm chủ hành vi của ông L hoàn toàn bình thường. Ông L vẫn đọc, viết, nhận thức tốt, vẫn đi lại bình thường và tự mình xác lập các giao dịch trong cuộc sống hàng ngày, không phụ thuộc vào bất kỳ ai. Bản thân ông L cũng thừa nhận ông đọc, viết và nhận thức hoàn toàn bình thường, phù hợp kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phù hợp lời khai của bà P. Ông L và các con không đề nghị Tòa án tuyên bố ông bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Do đó, đủ căn cứ xác định ông L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự quy định tại Điều 19 BLDS và ông L ký kết Hợp đồng ngày 26-4-2021 hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, khách quan.

[5.1.2] Bà P thừa nhận tại phiên tòa vẫn đi lại, đọc hiểu, sinh hoạt, nhận thức bình thường và vẫn xác lập các giao dịch trong cuộc sống hàng ngày, phù hợp Bản tự khai tại Tòa án ngày 07-11-2022, Biên bản lấy lời khai ngày 07-11-2022, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-11-2022, phù hợp trình bày của những người đại diện Thôn Nam Sơn 1, xã An Thọ theo Biên bản xác minh ngày 20-02-2022, phù hợp trình bày của Công chức phụ trách lao động thương binh và xã hội xã An Thọ theo Biên bản xác minh ngày 20-02-2023, trình bày của Trạm y tế xã An Thọ theo Biên bản xác minh ngày 14-3-2023, phù hợp nhận định mục [5.1.2]. Từ khoảng năm 2019, 2020 bà P đi làm đồng bị ngã, các con đã đưa bà P đến bệnh viên Đông Khê và Viện 108 kiểm tra, kết quả bị Phích chỉ mua thuốc về nhà chứ không nằm viện điều trị, bà P cũng chưa từng phải nằm viện điều trị vì bất kỳ bệnh nào khác. Bà P, ông L và các con gồm: Anh T, anh T1, anh Đ không ai yêu cầu Tòa án tuyên bố bà P bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự mặc dù đã được Tòa án giải thích, hướng dẫn bằng văn bản. Trên cơ sở ý kiến của bà P thì bà P ký kết Hợp đồng ngày 26-4-2021 hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, khách quan, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự quy định tại Điều 19 BLDS.

[5.2] Về hình thức hợp đồng: Các bên của hợp đồng đều điểm chỉ, có chữ ký trước sự chứng kiến, có chứng thực của UBND xã An Thọ, bảo đảm quy định pháp luật về hình thức hợp đồng tặng cho bất động sản theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự và Điều 188 Luật Đất đai.

[5.3] Về trình tự, thủ tục chứng thực Hợp đồng: Trên cơ sở trình bày của bị đơn, phù hợp trình bày của Công chức Tư pháp xã An Thọ tại Biên bản xác minh ngày 20-02-2023, phù hợp tài liệu trong hồ sơ chứng thực Hợp đồng, đủ cơ sở khẳng định: Sau khi tiếp nhận yêu cầu tặng cho quyền sử dụng đất của ông L, bà

P, Công chức Tư pháp đã làm các thủ tục: giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên, soạn thảo dự thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Lê Văn L, bà Bùi Thị P, bên nhận tặng cho là anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L. Ông L, bà P, anh T, chị L đều tự đọc lại hợp đồng, đều nhất trí với các điều khoản có trong hợp đồng, đều tự nguyện điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng trước mặt đại diện lãnh đạo, cán bộ UBND xã An Thọ để chứng thực hợp đồng này. Trình tự, thủ tục chứng thực của UBND xã An Thọ thực hiện đối với Hợp đồng ngày 26-4-2021 được thực hiện tương tự đối với Hợp đồng ngày 11-6-2018, Hợp đồng ngày 13-01-2019, nhưng ông L không khiếu nại, khởi kiện tranh chấp đối với hai hợp đồng này của hai người con khác anh T. Vấn đề mâu thuẫn này của ông L không được lý giải phù hợp với lẽ công bằng, căn cứ hợp pháp theo quy định pháp luật. UBND xã An Thọ chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bảo đảm quy định về phạm vi chứng thực hợp đồng, trách nhiệm của người yêu cầu chứng thực hợp đồng, giao dịch và người thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch và Thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch, phù hợp quy định theo các điều 12, 34, 35 và 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 của Chính phủ. Từ khi giao kết hợp đồng đến thời điểm cấp giấy CNQSDĐ Thửa đất 124m^2 và cho đến nay, không đương sự nào có văn bản khiếu nại về thủ tục chứng thực hợp đồng đối với UBND xã An Thọ. Ông L không thuộc trường hợp không đọc được, không ký, không điểm chỉ được, nên UBND xã An Thọ chứng thực hợp đồng trên cơ sở tự nguyện ký, điểm chỉ, đọc được của ông L, bà P, không trái quy định khoản 3 Điều 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 của Chính phủ.

[5.4] Hợp đồng ngày 24-6-2021 không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 BLDS và không thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định từ Điều 123 đến Điều 133 và Điều 407 BLDS. Vợ chồng anh T, chị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 382220, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS0621/AL của Ủy ban nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng cấp ngày 06-8-2021 về quyền sử dụng 124 m^2 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 294-D-III-2, địa chỉ tại thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng. Căn cứ Điều 401 BLDS, thì Hợp đồng ngày 24-6-2021 có hiệu lực kể từ ngày 06-8-2021.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía nguyên đơn gồm bà P, anh Đ: Trên cơ sở nhận định mục [5], thì ông L, bà P tặng cho quyền sử dụng 124 m^2 tại Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 294-D-III-2, địa chỉ tại thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng cho vợ chồng anh T, chị L theo Hợp đồng ngày 26-4-2021 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 06-8-2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 382220, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS0621/AL của Ủy ban nhân dân huyện An Lão cấp

ngày 06-8-2021 về quyền sử dụng của anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L đối với 124 m^2 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 294-D-III-2, địa chỉ tại thôn N, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng có hiệu lực pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 275, 19, 20, 117, 119, 401, 459 BLDS, khoản 1, 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng ngày 26-4-2021 vô hiệu.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông Lê Văn L trên 60 tuổi, có đề nghị được miễn án phí, nên cần miễn án phí dân sự cho nguyên đơn mặc dù yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Về chi phí tố tụng khác: Ông L không yêu cầu và yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên nguyên đơn không được hoàn lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 5.670.000 đồng (năm triệu, sáu trăm, bảy mươi nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều khoản 1 Điều 275, 19, 20, 117, 119, 401, 459 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điều 12, 34, 35 và 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ;

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa ông Lê Văn L, bà Bùi Thị P với anh Lê Văn T, chị Bùi Thị L.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn L.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, 7a 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.

Nơi nhận :
- TAND TP. Hải Phòng;
- VKS ND TP. Hải Phòng;
- VKS ND huyện An Lão;
- Chị cục THA Dân Sự huyện An Lão;
- Đương sự;
- Trợ giúp viên pháp lý;
- Lưu Hồ sơ; HCTP.

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

Vũ Ngọc Sinh