

Số: 313/2021/DS-PT

Ngày: 15/7/2021

V/v: “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng
cho tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Bà Nguyễn Thu Hồng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị H Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 567/2020/TLPT-DS ngày 10/12/2020 về “*Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST, ngày 16, 17, 19/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2021/QĐ - PT ngày 05 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1956 (*có mặt tại phiên tòa*);

Nơi thường trú: Số 21 ngách 67/134/68, Tổ 14 (Làng Cầu), phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Bà Trần Thu H, sinh năm 1970 (*có mặt tại phiên tòa*);

Nơi thường trú: Số 34, ngõ 1, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội, nay là 15A ngõ 766/33 đường La Thành, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L và bà H là bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 2, Tổ 1, phố Nguyễn Văn Linh, quận Long Biên, Hà Nội (theo văn bản ủy quyền số 452.2018/GUQ ngày 05/3/2018; *bà M có mặt tại phiên tòa*).

3. Bà Trần Thị Bích O, sinh năm 1958 (*có mặt tại phiên tòa*).

Nơi thường trú: Số 37/119, phố Tây Sơn, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

4. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1960 (*có mặt tại phiên tòa*).

Nơi thường trú: Số 2, ngõ 797, Tổ 1, phố Nguyễn Văn Linh, phường Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

5. Ông Trần Thế D, sinh năm 1964 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Nơi thường trú: Số 32, ngõ 121, phố Sài Đồng, phường Sài Đồng, Long Biên, Hà Nội

6. Bà Trần Thị Bích Th, sinh năm 1967 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Nơi thường trú: Thị trấn Dĩ An, thành phố Bình D, tỉnh Bình D

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D và bà Th là bà Trần Thị Bích O; Địa chỉ: Số 37/119, phố Tây Sơn, quận Đống Đa, Hà Nội (theo văn bản uỷ quyền 360.2018/GUQ ngày 08/2/2018; *bà O có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn:

1. Bà Lưu Thị C, sinh năm 1966 (*có mặt tại phiên tòa*).

2. Ông Trần Lê K, sinh năm 1962 (*chết ngày 07/12/2020*).

Nơi ĐKKHTT: Số nhà 20, Tổ 4, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.

(Địa chỉ nơi ở cũ: số 32, ngõ 121, Tổ 16 phố Sài Đồng, phường Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K:

2.1 Bà Lưu Thị C, sinh năm 1966 (vợ ông K);

2.2 chị Trần Thị Minh Tr (con gái ông K và bà C);

Hiện chị Trang đang du học tại Cộng hoà liên bang Đức

2.3. Chị Trần Phương D (con gái ông K và bà C);

Nơi thường trú: Số 16, ngõ 266/6, Tổ 7 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị D là bà Lưu Thị C (theo Giấy uỷ quyền lập ngày 26/5/2021, chứng thực tại UBND phường Phúc Đồng quận Long Biên, thành phố Hà Nội. *Bà C có mặt tại phiên tòa*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Phương D, sinh năm 1995

Nơi thường trú: Số 16, ngõ 266/6, Tổ 7 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Hà Nội.

(Địa chỉ nơi ở cũ: Số 32, ngõ 121 phố Sài Đồng, phường Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Dung là bà Lưu Thị C (theo Giấy uỷ quyền lập ngày 26/5/2021, chứng thực tại UBND phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. *Bà C có mặt tại phiên toà*).

2. Bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1974

3. Cháu Trần Nguyên Gia B, sinh năm 2011

Cùng nơi thường trú: Số 32, ngõ 121, Tổ 16, phố Sài Đồng, phường Sài Đồng, quận Long Biên, Hà Nội (*có mặt tại phiên toà*).

Người đại diện hợp pháp của cháu B là chị Hoàng Thị Th và anh Trần Thế D (*chị Th có mặt tại phiên toà*).

4. Văn phòng công chứng LB

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Dịch M

Trụ sở: Số 654 phố Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội (*vắng mặt tại phiên toà*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 2004 cụ Phạm Thị Tiệu (là mẹ của các ông bà đồng nguyên đơn) được Nhà nước thanh lý hóa giá nhà đất theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của C Phủ đối với căn hộ 109 nhà C8 thị trấn Sài Đồng, huyện Gia Lâm (nay là số nhà 32, Tổ 16 ngõ 121 phố Sài Đồng, Long Biên, Hà Nội). Khi còn sống anh, chị, em nguyên đơn ở cùng cụ Tiệu tại địa chỉ trên. Sau khi các chị em nguyên đơn lần lượt đi lấy chồng, năm 1990 ông Trần Lê K lấy vợ là bà Lưu Thị C, hai vợ chồng ông K ở cùng với cụ Tiệu tại địa chỉ nêu trên, tuy nhiên vợ chồng ông K và cụ Tiệu thường xuyên cãi chửi nhau, do đó cụ Tiệu tức giận và đã đuổi vợ chồng ông K ra khỏi nhà không cho ở cùng. Từ năm 2002, cụ Tiệu có hiện tượng lú lẫn lúc nhớ lúc quên nên chị em nguyên đơn đã đỡ dành mẹ để cho vợ ông chồng K về ở cùng. Đến năm 2003, 2004 hiện tượng lú lẫn của cụ Tiệu tăng lên, hay ăn thức ăn ôi thiu, không phân biệt được ai với ai, không phân biệt được các con, thường kêu mất trộm, hay mang đồ đi gửi rồi lại đòi về, ai không cho gửi thì cụ chửi bới, thường xuyên ném gạch đá sang nhà hàng xóm,... các bà (nguyên đơn) đã đưa cụ Tiệu đi khám tại Bệnh viện tâm thần Hà Nội, bác sỹ nói cụ Tiệu bị triệu chứng tuổi già, teo não, lú lẫn và cho thuốc thần kinh để cụ Tiệu uống. Ông Lê Văn Cường - Bác sỹ Bệnh viện tâm thần Hà Nội trực tiếp thăm khám và điều trị ngoại trú cho cụ nhưng bệnh tình của cụ không giảm vẫn lú lẫn và hay bỏ đi lang thang, quậy phá, chửi bới các con và hàng xóm xung quanh. Từ tháng

4 năm 2007 đến năm 2010 chị em nguyên đơn gửi cụ Tiệu vào Trung tâm chăm sóc người cao tuổi ở Phù Đồng, Gia Lâm nhưng do cụ Tiệu hay quậy phá và trốn khỏi Trung tâm nên lại phải đón cụ về nhà. Từ khi đón cụ về chị em nguyên đơn thay nhau chăm sóc cụ Tiệu. Vợ chồng ông K đi từ sáng đến tối, chỉ chăm nom cụ Tiệu một lúc buổi tối nhưng hay quát tháo, chửi bới mẹ.

Năm 2009 khi cụ Tiệu bị bệnh nặng, vợ chồng ông K, bà C đã lừa đưa cụ đi làm hợp đồng tặng cho nhà đất tại Văn phòng công chứng Long Biên, đến khoảng tháng 9/2017 chị em nguyên đơn mới phát hiện cụ Tiệu đã tặng cho một phần nhà đất cho vợ chồng ông K bà C. Đây là việc làm gian dối, vô đạo đức, trái pháp luật.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng tặng cho tài sản có số công chứng 1669/2009/TCQSHNĐ, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/7/2009 lập tại Văn phòng công chứng Long Biên.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng tặng cho nêu trên.

Bị đơn - ông Trần Lê K và bà Lưu Thị C trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại Tổ 16, phường Sài Đồng, quận Long Biên, Hà Nội là Nhà nước cấp cho cụ Trần Khánh (chồng cụ Tiệu, bố của ông K) từ khoảng năm 1980, tiêu chuẩn được cấp là của cụ Trần Khánh nhưng giấy tờ thuê nhà lại đứng tên mẹ ông là cụ Phạm Thị Tiệu từ những năm 1990. Thời điểm thanh lý nhà năm 2004, lúc đó cụ Tiệu hoàn toàn minh mẫn, khỏe mạnh. Khi cụ Tiệu tặng cho vợ chồng ông K nhà, đất được 02 tháng thì các chị của ông K mới cho cụ Tiệu vào viện dưỡng lão.

Khi làm thủ tục thanh lý nhà, tiêu chuẩn ai làm công nhân sẽ được giảm 100.000 đồng/năm, vì ông K là công nhân đi làm 12 năm nên được giảm 1.200.000đồng, mẹ ông làm công nhân 18 năm nên được giảm 2.000.0000 đồng, tiền thanh lý nhà sau khi được giảm còn lại là 17.500.000 đồng vợ chồng ông K đã bỏ ra toàn bộ số tiền này khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Tiệu. Năm 2009, cụ Tiệu đồng ý cho vợ chồng ông một nửa diện tích nhà đất mà cụ Tiệu được cấp Giấy chứng nhận với diện tích 43m², vị trí thửa đất mặt tiền giáp ngõ đi số 121, phố Sài Đồng, quận Long Biên, Hà Nội, chiều rộng là 4,7m, chiều dài là 9,15m.

Khi còn sống cụ Tiệu ở với vợ chồng ông K. Cụ Tiệu đã bị các chị của ông K đưa vào viện dưỡng lão tại Phù Đồng 02 lần. Cụ không bị lẫn, chỉ đến lúc trước khi

chết mới bị lẫn. Khi còn sống thì vợ chồng ông K chăm sóc cụ Tiệu, ngoài ra còn có bà L cùng chăm sóc. Lương hưu của cụ Tiệu do bà L cầm, vợ chồng ông K không được tiêu. Từ khi ở nhà, đất nêu trên, vợ chồng ông K có nâng nền của sân giáp ngõ 121, coi tường bếp cao lên hơn 1m để lợp mái proximang tại gian bếp, ngoài ra không sửa chữa tôn tạo gì thêm. Số tiền sửa chữa hết bao nhiêu thì vợ chồng ông K không nhớ. Việc tôn tạo, sửa chữa nhà là để phục vụ việc sinh hoạt của gia đình nên vợ chồng ông K không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông K, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà đất giữa cụ Tiệu với vợ chồng ông K là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Văn phòng công chứng Long Biên - người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Dịch Minh trình bày:

Việc ký kết hợp đồng tặng cho tài sản giữa cụ Phạm Thị Tiệu và ông Trần Lê K, bà Lưu Thị C được thực hiện tại trụ sở Văn phòng công chứng Long Biên theo đơn yêu cầu của bà Lưu Thị C ngày 07/7/2009. Việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Cụ Phạm Thị Tiệu ký kết hợp đồng trong trạng thái hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện, tại thời điểm ký kết hai bên đều có năng lực hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng không trái với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định.

2. Chị Trần Phương Dung trình bày:

Chị Dung đồng ý với ý kiến của bố mẹ chị là ông Trần Lê K và bà Lưu Thị C. Chị xác nhận tài sản là một phần nhà đất tại địa chỉ nêu trên là của bà nội chị (cụ Phạm Thị Tiệu) tặng cho bố mẹ chị lúc cụ Tiệu minh mẫn, tỉnh táo.

Quá trình sống cùng ông K bà C, chị Dung không có công sức gì đối với nhà đất này vì khi đó chị còn bé và đang đi học. Toàn bộ công sức tôn tạo nhà, đất này là của bố mẹ chị, chị không có yêu cầu gì.

3. Bà Hoàng Thị Thơ trình bày:

Nguồn gốc nhà đất là của mẹ chồng bà là cụ Phạm Thị Tiệu, bà không biết việc cụ Tiệu tặng cho ông K, bà C một phần diện tích đất và nhà. Quá trình sống tại đây, bà Thơ không sửa chữa, tôn tạo gì. Nay chồng bà là ông D và các chị em của ông D

có yêu cầu khởi kiện tuyên bố văn bản tặng cho nhà, đất giữa cụ Tiệu với vợ chồng ông K, bà C bị vô hiệu thì bà hoàn toàn nhất trí, bà Thơ không có yêu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS - ST, ngày 16, 17, 19/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Lộc, chị Trần Thị Bích O, anh Trần Thế D, chị Trần Bích Thùy, chị Trần Thu H về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị Tiệu và anh Trần Lê K và chị Lưu Thị C.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có địa chỉ tại: Căn hộ 109 –Nhà C8 – TT Sài Đồng, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội có số công chứng 1669/2009/TCQSHNĐ ngày 07/7/2009 lập tại Văn phòng công chứng Long Biên giữa cụ Phạm Thị Tiệu và anh Trần Lê K, chị Lưu Thị C vô hiệu.

3. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động về chủ sở hữu, sử dụng tài sản là nhà đất tại địa chỉ: Căn hộ 109, nhà C8, TT Sài Đồng, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là quận Long Biên, Hà Nội); Cụ thể , tại Mục 4 – Thay đổi về chủ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10119076609, Hồ sơ gốc: 7489.2004, số quyết định 2750.2004/QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 05/5/2004 từ anh Trần Lê K, chị Lưu Thị C sang tên chủ sở hữu, sử dụng là cụ Phạm Thị Tiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, tại đơn kháng cáo đề ngày 14/7/2020, bị đơn - ông Trần Lê K và bà Lưu Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:

- Nhà, đất cụ Tiệu tặng cho vợ chồng ông K được công chứng hợp pháp; tại thời điểm tặng cho nhà, đất cụ Tiệu hoàn toàn mạnh khỏe và minh mẫn;

- Khi còn sống cụ Tiệu ở với vợ chồng ông K. Toàn bộ số tiền mua thanh lý ngôi nhà trên là do vợ chồng ông K bỏ tiền ra mua đề nghị tính công sức

- Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh chữ ký, công nuôi dưỡng, chăm sóc của vợ chồng ông K mà tuyên hủy hợp đồng tặng cho và Giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông K.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho cho vợ chồng ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - bà Lưu Thị C và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập ngày 7/7/2009 có điểm chỉ của cụ Tiệu và chữ ký của vợ chồng ông K, bà C và được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Biên. Tài sản là nhà đất tại căn hộ số 109, nhà C8, tập thể Sài Đồng, huyện Gia Lâm, Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho cụ Tiệu ngày 5/5/2004 và không ai có tranh chấp về việc cấp Giấy chứng nhận cho cụ Tiệu, do đó cụ Tiệu có quyền tặng cho vợ chồng ông K bà C nhà đất nêu trên.

Tuy nhiên phía nguyên đơn cho rằng khi còn sống cụ Tiệu bị lú lẫn, đưa đi khám và điều trị bác sĩ cho biết năm 2009 - 2009 cụ bị bệnh loạn thần tuổi già do teo não, suy giảm trí nhớ, mất khả năng nhận thức.

Xác minh tại Trung tâm dưỡng lão Phù Đồng thể hiện, cụ Tiệu được gửi vào Trung tâm lần đầu năm 2007, thời điểm này cụ Tiệu bị lú lẫn do tuổi già, trí nhớ không còn minh mẫn, hay quên, quậy phá.

Xác minh những người thân thích là em trai của cụ Tiệu và hàng xóm của cụ Tiệu thể hiện, cụ Tiệu bị lú lẫn từ năm 2006.

Toà án tiến hành trưng cầu giám định tâm thần đối với cụ Tiệu, cả hai lần giám định đều có kết luận cụ Tiệu bị mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Tại Kết luận giám định ngày 18/5/2020, Viện pháp y tâm thần Trung ương xác định cụ Tiệu bị mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi từ năm 2007 đến khi cụ mất.

Như vậy có đủ căn cứ xác định tại thời điểm cụ Tiệu ký Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 7/7/2009, cụ Tiệu đã bị mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Căn cứ theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở ngày 7/7/2009 giữa cụ Tiệu và ông K, bà C vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

Đối với các nội dung kháng cáo khác không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

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 luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với bị đơn - ông Trần Lê K, sau khi xét xử sơ thẩm, ông K chết ngày 07/12/2020. Toà án đã ra Thông báo cho các đương sự về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ gồm tên, tuổi, địa chỉ của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K. Tuy nhiên hết thời hạn thông báo, bà C cung cấp thông tin của những người là vợ, con của ông K, trong đó có chị Trần Thị Minh Trang (con gái ông K), bà C chỉ ghi hiện chị Trang đang du học tại Đức, tại phiên tòa bà C cũng không cung cấp được địa chỉ cụ thể và các tài liệu, chứng cứ xác định chị Trang hiện đang sinh sống và học tập tại Đức. Do vậy không có cơ sở xác định địa chỉ cụ thể của chị Trang cũng như căn cứ xác định chị Trang đang ở nước ngoài.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, lời khai của ông K, bà C thể hiện, các con của ông K, bà C không có công sức gì đối với tài sản là đối tượng tặng cho trong vụ án tranh chấp nêu trên. Căn cứ vào tài liệu xác minh thể hiện, chị Trang không có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nhà đất là đối tượng tặng cho hiện đang bị tranh chấp mà cùng hộ khẩu thường trú với bà C tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội. Do vậy Toà án cấp sơ thẩm không đưa chị Trang vào tham gia tố tụng là có căn cứ. Do sau khi xét xử sơ thẩm ông K chết nên tại cấp phúc thẩm Toà án đã bổ sung vợ và các con của ông K là bà C, chị Trang và chị Dung là những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông K vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K. Do vậy, nhận thấy sự vắng mặt của chị Trang không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ quy định của pháp luật Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị Trang.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đã có uỷ quyền hoặc đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, sau khi xét

xử sơ thẩm không có đơn kháng cáo. Do vậy căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Xét tính hợp pháp của văn bản công chứng về việc tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

Ngày 07/7/2009 cụ Phạm Thị Tiệu và ông Trần Lê K, bà Lưu Thị C lập Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Long Biên, Hà Nội. Hợp đồng được công chứng số 1669/2009/TCQSHNĐ, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

Xem xét đối với Hợp đồng công chứng nêu trên thể hiện, trong phần chữ ký của hai bên chỉ có chữ ký của ông K, bà C, và điểm chỉ của cụ Tiệu.

Theo lời khai của ông K thì tại thời điểm lập văn bản công chứng về việc tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chỉ có ông K, bà C và cụ Tiệu. Cụ Tiệu không biết chữ nên cụ chỉ điểm chỉ và không có người làm chứng.

Ngày 08/5/2018 và ngày 16/6/2020 Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại Văn phòng công chứng Long Biên thể hiện, khi lập Hợp đồng tặng cho cụ Tiệu nghe được và điểm chỉ trước mặt Công chứng viên. Tại thời điểm công chứng chỉ có cụ Tiệu, ông K và bà C, không có người làm chứng.

Theo quy định tại Điều 9 Luật công chứng năm 2006 quy định: *Trong trường hợp pháp luật không quy định việc công chứng phải có người làm chứng nhưng người yêu cầu công chứng không đọc được hoặc không nghe được hoặc không ký và không điểm chỉ được thì phải có người làm chứng.*

Điều 41 Luật công chứng năm 2006 quy định:

Người yêu cầu công chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên...

...Việc điểm chỉ được thay thế việc ký trong văn bản công chứng trong các trường hợp người yêu cầu công chứng không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký...

Căn cứ lời khai của ông K, bà C và Biên bản xác minh tại Văn phòng công chứng có cơ sở xác định, tại thời điểm công chứng cụ Tiệu không đọc được, không ký được mà chỉ nghe được và điểm chỉ. Theo quy định của pháp luật nêu trên, khi thực hiện công chứng trong trường hợp cụ Tiệu không đọc được, viết được thì phải có

người làm chứng. Do vậy việc không có người làm chứng khi thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho tài sản giữa cụ Tiệu với vợ chồng ông K bà C là không phù hợp với quy định của pháp luật.

2.2 Xét năng lực của chủ thể khi thực hiện công chứng

Theo nguyên đơn trình bày cụ Tiệu có dấu hiệu tâm thần từ nhiều năm nay, trước thời điểm cụ Tiệu lập Hợp đồng tặng cho vợ chồng ông K nhà đất. Việc cụ Tiệu bị tâm thần có nhiều người biết; cụ Tiệu đã có thời gian được gia đình đưa vào Trung tâm dưỡng lão nhưng do cụ có nhiều biểu hiện bất thường, phá phách và bỏ trốn khỏi Trung tâm nên gia đình phải đón cụ về.

Theo Bị đơn trình bày, tại thời điểm cụ Tiệu tặng cho nhà đất cụ Tiệu hoàn toàn khoẻ mạnh và minh mẫn. Cụ Tiệu chỉ bị lú lẫn thời gian trước khi cụ chết.

Để có căn cứ xác định cụ Tiệu có bị mất năng lực hành vi khi thực hiện việc cho tặng vợ chồng ông K nhà đất hay không?, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ trên cơ sở lời khai của người làm chứng cụ thể:

Theo trình bày của cụ Phạm Văn Luật - em trai của cụ Tiệu trình bày: Từ năm 2004 cụ Tiệu đã mắc chứng bệnh thần kinh phân liệt, không còn nhớ gì nữa; cụ Tiệu hay gây dối chửi bới hàng xóm, cụ Luật phải thay mặt gia đình sang xin lỗi.

Theo trình bày của ông Nguyễn Văn Việt - sống tại số nhà 15 Tổ 16 Sài Đồng, là hàng xóm nhà cụ Tiệu trình bày: Năm 2006 cụ Tiệu bị bệnh thần kinh lú lẫn không nhận biết được điều gì nên các con gái của cụ phải thường xuyên đến chăm sóc. Cụ Tiệu hay lang thang ngoài đường, ngoài chợ mua bán linh tinh mang về nhà để thối rồi đổ đi, có lần cụ Tiệu còn đốt quần áo trong nhà và ông đã phải sang nhà dập lửa. Cụ Tiệu cũng hay gây lộn, chửi bới làm mất trật tự công cộng ảnh hưởng đến hàng xóm.

Theo trình bày của bác sỹ Lê Văn Cường - Bệnh viện tâm thần Hà Nội thể hiện: Khoảng năm 2008, 2009 ông có điều trị cho bệnh nhân Phạm Thị Tiệu. Trước đây cụ Tiệu điều trị theo phác đồ của bác sỹ Đỗ Trọng Hùng, sau khi bác sỹ Hùng mất thì bệnh nhân Tiệu do ông điều trị. Cụ Tiệu bị mắc bệnh loạn thần tuổi già, nguyên nhân của bệnh là do bị teo não, suy giảm trí nhớ, mất khả năng nhận thức. Cụ Tiệu mắc bệnh này nên bác sỹ chỉ cho thuốc chống loạn thần và bổ não, việc uống thuốc chỉ nhằm mục đích hạn chế hành vi kích động chửi bới xung quanh do cụ Tiệu

thường xuyên có hành vi gây rối, chửi bới, đập phá. Đối với bệnh này uống thuốc không có tác dụng chữa khỏi bệnh. Tại thời điểm điều trị, cụ Tiểu khoảng hơn 70 tuổi, trí nhớ giảm sút, không nhận thức được sự việc xung quanh, bệnh tình ngày càng nặng do đó ông có khuyên gia đình nên để cụ điều trị ngoại trú hoặc đưa vào các Trung tâm dưỡng lão vì khi đó bệnh viện chưa có khoa điều trị dành cho người già. Gia đình thường xuyên đưa cụ Tiểu đi khám và ông có kê đơn thuốc theo từng thời kỳ bệnh. Quá trình điều trị cho cụ Tiểu, cụ Tiểu ngày càng quên nhiều, lẫn lộn trí nhớ, ông Cường điều trị cho cụ Tiểu từ năm 2008, 2009 đến năm 2011.

Toà án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh tại Trung tâm dưỡng lão Phù Đồng và được cung cấp: Cụ Phạm Thị Tiểu được gia đình gửi vào trung tâm lần đầu tiên năm 2007, tại thời điểm này trung tâm phát hiện cụ Tiểu bị lẫn do tuổi già, trí nhớ không còn minh mẫn, tinh táo, hay quên, hay cáu gắt, chửi bới. Cụ Tiểu ở Trung tâm một thời gian thì các con lại đón về. Cụ Tiểu ra vào Trung tâm khoảng 2, 3 lần. Quá trình sống ở đây, cụ Tiểu quậy phá, chửi bới, tự ý bỏ ra ngoài không tuân thủ theo các nội quy của Trung tâm. Việc cụ có những biểu hiện không bình thường, lẫn lộn buộc Trung tâm phải gọi gia đình đến đón về. Cụ Tiểu là trường hợp đặc biệt nên Trung tâm nhớ rất rõ về trường hợp này.

Ngày 23/01/2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định trưng cầu giám định số: 04/2019/QĐ-TCGD theo đó Trưng cầu Viện pháp y tâm thần Trung ương giám định tâm thần đối với cụ Phạm Thị Tiểu.

Ngày 22/4/2019, Viện Pháp y tâm thần Trung ương có kết luận giám định sức khỏe tâm thần đối với cụ Phạm Thị Tiểu. Theo đó kết luận: *Đối tượng Phạm Thị Tiểu bị bệnh mất trí không biệt định. Theo phân loại bệnh quốc tế lần thứ 10 năm 1992 bệnh có mã số F03. Bệnh có biểu hiện nặng từ năm 2007 đến khi đối tượng mất. Tại thời điểm này đối tượng mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi.*

Không đồng ý với kết luận giám định này nên ngày 12/6/2019 ông K, bà C có đơn đề nghị giám định lại.

Ngày 16/8/2019, Tòa án nhân dân quận Long Biên có Quyết định số: 19/2019/QĐ-TCGD về việc trưng cầu giám định lại, đồng thời gửi các tài liệu có liên quan đến việc trưng cầu giám định.

Ngày 27/12/2019 và ngày 18/5/2020 Viện Pháp y tâm thần Trung ương có kết luận giám định sức khỏe tâm thần lại và kết luận giám định sức khỏe tâm thần theo trung cầu bổ sung. Theo đó kết luận “*Đối tượng Phạm Thị Tiêu bị bệnh mất trí không biệt định. Theo phân loại bệnh quốc tế lần thứ 10 năm 1992 bệnh có mã số F03. Đối tượng mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi từ năm 2007 đến khi đối tượng mất*”.

Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng, Trung tâm dưỡng lão Phù Đồng và các kết luận của Viện Pháp y tâm thần Trung ương, có cơ sở xác định cụ Tiêu bị mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi từ năm 2007, trước thời điểm lập Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông K bà C.

Căn cứ theo quy định tại Điều 122, 127 và Điều 130 BLDS năm 2005 thì Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Long Biên, Hà Nội ngày 07/7/2009 giữa cụ Phạm Thị Tiêu và ông Trần Lê K, bà Lưu Thị C có số công chứng 1669/2009/ TCQSHNĐ, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD bị xác định là vô hiệu.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên Toà án cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 132, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 9, Điều 41 Luật công chứng năm 2006.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, bà Trần Thị Ngọc M, bà Trần Thị Bích O, ông Trần Thế D, bà Trần Thị Bích Th, bà Trần Thu H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa cụ Phạm Thị Tiệu với ông Trần Lê K và bà Lưu Thị C.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có địa chỉ tại: Căn hộ 109 -Nhà C8 - TT Sài Đồng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội có số công chứng 1669/2009/TCQSHND, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/7/2009 tại Văn phòng công chứng Long Biên giữa cụ Phạm Thị Tiệu và ông Trần Lê K, bà Lưu Thị C bị vô hiệu.

3. Các đương sự là bà Trần Thị L, bà Trần Thị Ngọc M, bà Trần Thị Bích O, ông Trần Thế D, bà Trần Thị Bích Th, bà Trần Thu H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động về chủ sở hữu, sử dụng tài sản là nhà đất tại địa chỉ: Căn hộ 109, nhà C8, TT Sài Đồng, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là quận Long Biên, Hà Nội). Cụ thể, tại Mục IV - *Thay đổi về nhà ở, đất ở hoặc thế chấp* trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10119076609, Hồ sơ gốc số 7489.2004, số quyết định 2750.2004/QĐUB do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 05/5/2004 cho cụ Phạm Thị Tiệu. Ngày 21/7/2009 xác nhận sang tên ông Trần Lê K, bà Lưu Thị C một phần nhà, đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 1669/2009/TCQSHND lập tại Văn phòng công chứng Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 07/7/2009. Nay được điều chỉnh lại chủ sở hữu, sử dụng từ ông Trần Lê K, bà Lưu Thị C sang chủ sử dụng cũ là cụ Phạm Thị Tiệu (do Hợp đồng tặng cho bị tuyên bố là vô hiệu).

4. *Về án phí:* Ông Trần Lê K (đã chết nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K do bà C đại diện) và cá nhân bà Lưu Thị C, mỗi người phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông K, bà C (mỗi người) đã nộp theo Biên lai số 0016212 và 0016213, ngày 07/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Số tiền

án phí còn lại bà C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K (do bà C đại diện) phải nộp tổng cộng là 600.000đồng.

Hoàn trả bà Trần Thị L, bà Trần Thị Ngọc M, bà Trần Thị Bích O, ông Trần Thế D, bà Trần Thị Bích Th, bà Trần Thu H số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000đồng theo Biên lai số 0001, 6500, 6496, 6498, 6497, 6499 ngày 11/01/2018 tại Chi cục thi hành án quận Long Biên.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam