TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CH XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2023/DS-PT
Ngày: 28/12/2023
"V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CH XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh.**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh;**

ông **Tạ Duy Ước.**

- Thư ký phiên tòa: ông **Lê Xuân Duy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: ông **Lê Khắc Sơn** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 29/11/2023 và ngày 28/12/2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp về yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST, ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã QY bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2023/QĐ-PT ngày 03/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 144/2023/QĐ-PT ngày 14/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 150/2023/QĐ-PT ngày 22/11/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 17/2023/QĐPT-DS ngày 29/11/2023 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 13/TB-TA ngày 18/12/2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*:

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1938; Nơi thường trú: khu Đ, phường CH, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1940. Nơi thường trú: khu Đ, phường CH, thị xã QY, Quảng Ninh. Có mặt.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

- Chị Lê Thị Thu Tr, sinh năm 1999. Nơi thường trú: khu 7, phường Nam Hòa, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Nơi làm việc: Số 150 Trần Khánh Dư, khu 7, phường QY, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Anh Bùi Quang Tr, sinh năm 1993. Nơi thường trú: thôn 11, xã Sông Khoai, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/11/2023 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); có mặt tại phiên tòa ngày 28/12/2023.

* *Bị đơn*: chị Nguyễn Thị Mai D, sinh năm 1978. Nơi thường trú: khu 2, phường QY, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đinh Đức Tr, Công ty Luật TNHH Trường An H. Địa chỉ: Tầng 3, số 11-A2, Khu đô thị mới Monbay Hạ Long, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

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

- Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1959. Nơi thường trú: thôn Chợ, xã TN, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt ngày 11, vắng mặt ngày 17/7/2023. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân phường CH, thị xã QY. Đại diện tham gia phiên tòa: ông Vũ Quang Lan - công chức địa chính. Vắng mặt.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY. Người đại diện; ông Phạm Minh Hải – Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T.

NỘI D VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn (ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H), người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn (chị Lê Thị Thu Trang, anh Bùi Quang Trung) có quan điểm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 113, diện tích 335m^2 tại khu Đ, phường CH, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh được UBND thị xã QY cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ) số CL 139031 ngày 21/3/2018. Ông T, bà H có 04 người con gồm: 2 con trai (đều đã chết) và 2 con gái là chị Nguyễn Thị Mai D và Nguyễn Thị Th. Khi các con đến tuổi trưởng thành đều theo chồng để xây dựng cuộc sống gia đình riêng, chỉ có ông bà ở trên thửa đất này trong một căn nhà cấp 4 đã xuống cấp nghiêm trọng. Mặc dù đã già yếu nhưng chỉ có hai vợ chồng ông bà sinh sống tại đây, không có ai chăm sóc, phụng dưỡng lúc tuổi già.

Đầu tháng 12/2021, ông bà có nguyện vọng muốn bán một phần thửa đất trên để lấy một phần tiền xây lại căn nhà đã sắp sụp và cũng là nơi thờ cúng ông bà sau này, một phần tiền dư ra gửi Ngân hàng để chi tiêu phần đời còn lại. Do già yếu không tìm người mua đất được nên ông bà đã gọi hai con gái là chị D và chị Th về để họp và nhờ chị D tìm người mua đất. Sau đó, ông bà thấy chị D thông báo bán cho cháu Thăng (ở gần nhà ông bà); chị D dẫn anh Thăng sang đặt cọc 50 triệu đồng (có cả ông bà chứng kiến) để mua một phần thửa đất khoảng 260m^2. Tất cả tiền đặt cọc do chị D cầm. Mấy ngày sau, chị D chở ông bà đi bảo đi ký giấy tờ bán đất nên ông bà có đi; đến ngày 17/12/2021, ông bà còn lập bản cam kết trình bày nguyện vọng là bán 260m^2 cho anh Thăng dưới sự chứng kiến của chị Th, chị D và con rể. Sau đó mấy ngày, chị D quát nạt ông bà và nói rằng ông bà ra khỏi nhà đi vì đây là nhà đất của tôi rồi. Ông bà lẩm cẩm không hiểu gì thì có mấy người cháu trong gia đình đi tìm hiểu và khai thác thông tin được biết ngày 16/12/2021, UBND phường CH, thị xã QY đã lập Hợp đồng tặng cho thể hiện ông bà đã tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho chị D. Việc tặng cho này là hoàn toàn không đúng, trái với ý chí của ông bà vì ông bà không cho ai đất cả, chỉ nhờ chị D tìm khách mua phần đất và còn có bản cam kết rõ ràng của chị D chứng kiến và ký. Ông bà chỉ có duy nhất mảnh đất này để ở, cho đi thì ở đâu. UBND phường CH đã thiếu trách nhiệm khi ông bà già yếu, không biết đọc, không biết viết nhưng cán bộ tư pháp không giải thích và không đọc nội D hợp đồng cho ông bà. Ông bà chỉ biết chị D bảo đi ký giấy tờ bán đất nên ông bà tin tưởng con gái và cứ thế mà ký.

Khi phát hiện ra sự việc này, ngày 21/12/2021 ông bà đã làm đơn trình bày gửi UBND thị xã QY đề nghị ngăn chặn, dừng việc đăng ký biến động sang tên cho chị D. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY (VPĐKQSDĐ) vẫn sang tên cho chị D. Sau này cháu ông T, bà H lên hỏi vì sao có đơn đề nghị dừng việc đăng ký biến động mà vẫn sang tên cho chị D thì chị Nhung cán bộ VPĐKQSDĐ trả lời: sau khi có đơn đề nghị ngăn chặn thì mấy ngày sau chị D dẫn ông bà lên ký đơn xin rút đơn dừng sang tên nên VPĐKQSDĐ đã sang tên chị D. Ông bà đã già yếu không nhớ gì cả, nguyên đơn chỉ nộp đơn đề nghị ngăn chặn mà không gửi đơn xác nhận rút đơn đến Ban tiếp công dân - UBND thị xã QY nhưng rõ ràng chị D lợi dụng sự già cả, không tỉnh táo của ông bà để lừa bố mẹ mình hết lần này đến lần khác. Nay ông T, bà H phát hiện thửa đất trên đã mang tên chị D. Ông bà không tặng cho ai đất cả, hợp đồng tặng cho trên trái ý chí của ông bà, ông bà khẳng định mình đã bị chị D lừa dối.

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H khởi kiện chị Nguyễn Thị Mai D, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (dùng cho trường hợp hộ gia đình) giữa bên tặng cho là Lê Thị H, Nguyễn Văn T,

Nguyễn Thị Th với bên được tặng cho là Nguyễn Thị Mai D được UBND phường CH, thị xã QY chứng thực số 194 quyển 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 16/12/2021 vô hiệu do bị lừa dối. Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: chị Nguyễn Thị Mai D có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H GCNQSDĐ số CL 139031 do UBND thị xã QY cấp ngày 21/3/2018 cho hộ bà Lê Thị H.

Bị đơn (bà Nguyễn Thị Mai D), người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (Luật sư Đinh Đức Trung) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Th) cùng có quan điểm: Bố mẹ bà Th và bà D (ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H) có 4 người con chung là con gái cả Nguyễn Thị Th, sinh năm 1959. Nơi thường trú: thôn Chợ, xã Thống Nhất, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; con trai thứ hai là Nguyễn Văn Thái, sinh năm 1966 (chết năm 1998); con trai thứ ba là Nguyễn Văn Thế, sinh năm 1973 (chết năm 2002) và con út là Nguyễn Thị Mai D, sinh năm 1978. Nơi thường trú: khu 2, phường QY, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Đầu tháng 12/2021 ông T, bà H gọi bà Th và bà D về họp gia đình, ông T nói: bố mẹ già rồi giao quyền để 2 chị em thống nhất về nhà cửa đất đai. Sau khi ông T, bà H, bà D và bà Th cùng bàn bạc đi đến thống nhất là toàn bộ tài sản ông T, bà H cho thì bà Th không lấy và để tặng cho riêng bà D. Ngày 16/12/2021, ông T và bà H gọi điện cho bà D và bà Th về để lên UBND phường Cộng, thị xã QY làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất; tại đây UBND phường đã thông qua nội D Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước mặt ông T, bà H, bà D và bà Th, đại diện UBND phường có lãnh đạo phường và cán bộ Tư pháp - Địa chính. Đại diện UBND phường CH hỏi bà Th nhiều lần về việc có phải bà Th là chị gái ruột của bà D không, sau khi được nghe giải thích thì ông T, bà H, bà D và bà Th đều đồng ý việc bố mẹ tặng cho bà D quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ 113, diện tích 335m2 tại khu Đ, phường CH, thị xã QY; sau đó ông T bà H là người ký và điểm chỉ trước mặt đại diện UBND phường, trước mặt bà D và bà Th xong đến bà Th ký và bà D là người ký cuối cùng. Tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất ông T và bà H hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn.

Bà D và bà Th đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà D là người được bố mẹ trực tiếp tặng cho quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của bà Th tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi tặng cho quyền sử dụng thửa đất cho bà D thì ông T, bà H và cả bà Th đều không có ý kiến nào khác. Hiện tại, ông T và bà H sức khỏe đã yếu, không còn minh mẫn như trước nữa nhưng không hiểu tại sao lại đi khởi kiện được. Dù không có chứng cứ, nhưng theo bà D và bà Th việc khởi kiện này là do cháu Nguyễn Thị Lan Anh, sinh năm 1987. Nơi thường trú: khu Âu Rạp, phường QY, thị xã QY là cháu nội của ông bà (con của anh Nguyễn Văn Thái) đã xúi giục ông bà khởi kiện để tạo tranh chấp, mâu thuẫn, bất hòa trong gia đình. Bà D và bà Th hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của

ông T và bà H, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; bà D không đồng ý trả lại nhà đất vì Hợp đồng tặng cho đã làm theo đúng pháp luật, được xác lập theo ý chí của ông T, bà H và có sự chứng kiến của bà Th (con gái ruột của ông bà T H và là người không được hưởng lợi từ việc tặng cho) là hoàn toàn khách quan.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Mai D yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do một số công trình xây dựng trên đất của bà bị hủy hoại, bị xây tường rào, trụ cổng và chiếm đoạt quyền sử dụng đất bà đã được tặng cho. Tòa án thị xã QY không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do bà D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự cần thiết phải áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân phường CH có quan điểm: giữ quan điểm việc ông T, bà H tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho con gái là Nguyễn Thị Mai D được thể hiện trong Hợp đồng tặng cho và tại lời chứng của UBND phường CH chứng thực ngày 16/12/2021. Hợp đồng tặng cho được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY có quan điểm:* Hợp đồng tặng cho đã được UBND phường CH chứng thực theo quy định; thể thức, nội D Hợp đồng thực hiện đầy đủ và kèm theo là các tài liệu, chứng cứ khác. Sau khi nhận được hồ sơ cho tặng, VPĐKQSDĐ đã thẩm định đủ điều kiện cho tặng và lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính; thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ nhà, đất. Việc đăng ký biến động đúng với quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, không có tài liệu về việc ngăn chặn, tài sản tặng cho không có tranh chấp. Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, tài liệu có liên quan để xem xét, xử lý theo quy định.

* *Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện*: Thửa đất số 05, tờ bản đồ 113 (ứng thửa 141, tờ 31 cũ), diện tích 335m^2 (đất ở 300m^2, đất trồng cây lâu năm 35m^2) do bà D đang quản lý. Nguồn gốc: nhận tặng cho từ ông bà T, H có GCNQSDĐ số DĐ 145359 cấp ngày 29/12/2021 mang tên bà Nguyễn Thị Mai D. Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ bà H và ông T vẫn sinh sống trên thửa đất này.

Về tạm ứng chi phí tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tạm ứng (15.000.000đ) lớn hơn chi phí xem xét, thẩm định (6.900.000đ). Số tiền còn lại Tòa án đã trả nguyên đơn theo quy định.

* *Phần tranh luận*:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* khi thực hiện Hợp đồng tặng cho ông T, và H không được giải thích nên không nắm được nội D hợp đồng; ông bà tuổi cao, không tỉnh táo để ký kết Hợp đồng nhưng không có người làm chứng vì bà H không biết chữ và không ký trước mặt Chủ tịch là không khách quan; Do đó giao dịch vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 28; Điều 36 Nghị định số 23/2015. Ngày 16/12/2021, hai bên đã ký kết Hợp đồng tặng cho nhưng ngày 17/12/2021 hai bên lại ký cam kết mong muốn bán một phần thửa đất là phù hợp với nguyện vọng của nguyên đơn vì có việc đặt cọc, có việc mua bán đất diễn ra. Bà Th và bà D không dám thẳng thắn tranh luận về nội D cam kết; đồng thời đã ký Hợp đồng tặng cho song lại ký cam kết, đây chính là hành vi lừa dối. Ông T, bà H chỉ biết đi theo chị D để ký Hợp đồng tặng cho mà không biết mình bị lừa dối, chị D đã làm cho nguyên đơn hiểu sai lệch về nội D Hợp đồng từ chuyển nhượng thành tặng cho, đồng thời đây là chỗ ở duy nhất và ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng tài sản này. Đề nghị Tòa án đánh giá về thời gian, thành phần và nội D của Hợp đồng tặng cho và Giấy cam kết lập ngày 17/12/2021.

Kiến nghị: Tòa án đưa VPĐKQSDĐ thị xã QY vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết và việc họ kháng cáo sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

- *Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T*: chị D hoàn toàn bịa đặt, ông bà không tặng cho ai cả.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Hợp đồng tặng cho được ký kết đúng trình tự, thủ tục, quy định pháp luật, ngoài sự đồng thuận của nguyên đơn và bị đơn còn có cả bà Th là người làm chứng mặc dù bà không được bố mẹ tặng cho tài sản. Ông T, bà H đã ký trước mặt bà Th, bà D và UBND phường là đúng quy định nên không thể coi Hợp đồng vi phạm pháp luật. Bà Th, bà D và đại diện UBND phường CH đều khẳng định mọi người ký trước mặt người có thẩm quyền nên Hợp đồng có hiệu lực theo quy định. Không có căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho vô hiệu do bị lừa dối, không có căn cứ xác định bị đơn làm cho nguyên đơn hiểu sai lệch về nội D Hợp đồng tặng cho. Hợp đồng tặng cho thể hiện ý chí tại thời điểm tặng cho và được cơ quan có thẩm quyền chứng thực còn bản cam kết không phải không có ý nghĩa nhưng mới chỉ thể hiện ý chí mà chưa thực hiện chứng thực hay công chứng tại cơ quan có thẩm quyền; đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bị đơn:* việc ông T và bà H tặng cho bà là hoàn toàn tự nguyên, sau khi bà được tặng cho thì cháu và chị dâu bà xúi giục nên bố mẹ bà mới đi khởi kiện.

- *Người đại diện của UBND phường CH, thị xã QY:* Trước khi ký Hợp đồng bên tặng cho và bên được tặng cho đã được hướng dẫn, giải thích đầy đủ các nội D của Hợp đồng tặng cho.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị Th và VPĐKQSDĐ không tranh luận.

Với nội D trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã QY đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158 và 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 457; 459; Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 95, Điều 100; khoản 1 và điểm a, d khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai.

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H) về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Th với bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị Mai D do UBND phường CH, thị xã QY chứng thực số 194 quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 16/12/2021 vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (bà Nguyễn Thị Mai D có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất CL139031 cấp ngày 21/3/2018 cho hộ bà Lê Thị H).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/7/2023 nguyên đơn bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo với nội D: đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 26/7/2023, nguyên đơn là ông T, bà H gửi đơn kháng cáo (qua bưu điện) đến Toà án sơ thẩm, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng: (1) Việc đưa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, không cần thiết; (2) Hội đồng xét xử nhận định việc tặng cho là đúng quy định pháp luật, không đủ căn cứ để chứng minh nguyên

đơn bị lừa dối nên không có cơ sở huỷ hợp đồng tặng cho là không đúng, bởi: (2.1.) Chủ tịch UBND phường Cộng Hoà không chứng kiến việc xác lập hợp đồng giao dịch, theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định 23/2015/NĐ-CP thì người yêu cầu chứng thực phải ký trước mặt người có thẩm quyền chứng thực, nhưng tại lời chứng hợp đồng nếu các bên ký trước mặt ông Lê Xuân Hiếu là cán cán bộ tư pháp hộ tịch người tiếp nhận hồ sơ, không phải Chủ tịch UBND phường là trái pháp luật, ông Hiếu không có thẩm quyền chứng thực, ông Sơn ký lời chứng nhưng không chứng kiến các bên ký thì không đảm bảo được ý chí tự nguyện của nguyên đơn; bên tặng cho không biết đọc, không biết ký, bà H già yếu, mắt mờ, tay run nên chỉ điểm chỉ nhưng không có người làm chứng là không đảm bảo về hình thức, nội D hợp đồng; tại thời điểm ký hợp đồng, nguyên đơn đã ngoài 80 tuổi, nhưng không được giải thích nội D hợp đồng, vì tin tưởng con cái nên chỉ đến và ký vào giấy tờ; (2.2) Văn bản cam kết ngày 17/12/2021 thể hiện rõ nguyên đơn không có ý chí tặng cho đất, ngay sau ngày ký hợp đồng tặng cho vẫn họp gia đình để bán đất, bản cam kết này có chữ ký của nguyên đơn, D, Th cùng 02 người con rể (anh Đỗ Văn Cẩm-chồng Th và anh Đỗ Đình Nguyên-chồng D), điều này thể hiện nguyên đơn bị các con là D, Th lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015, cố ý làm cho nguyên đơn hiểu sai lệch về tính chất, nội D hợp đồng nên nguyên đơn mới ký vào hợp đồng ngày 16/12/2021; bản cam kết còn nõi rõ nội D bán đất cho anh Nguyễn Văn Thăng (sinh năm 1979, trú tại: khu Đ, phường Cộng Hoà, thị xã QY) nhưng Toà án sơ thẩm không lấy lời khai đương sự để làm rõ ý chí, nội D trong bản cam kết; (2.3) Sau khi nguyên đơn có nguyện vọng bán một phần đất như bản cam kết ngày 17/12/2021, D đã thay nguyên đơn nhận cọc của cháu Thăng 50 triệu đồng để bán đất, sau đó D đã huỷ cọc, trả lại tiền cọc 50 triệu đồng và chấp nhận phạt cọc 25 triệu đồng cho cháu Thăng, thể hiện mục đích của D lừa dối nguyên đơn để nhằm chiếm đoạt nhà đất; (2.4) Sau khi ký hợp đồng, do phát hiện bị lừa dối nên ngày 21/12/2021, nguyên đơn đã làm đơn gửi UBND thị xã QY đề nghị ngăn chặn, dừng việc đăng ký biến động sang tên cho D, sau đó D nói dối Th bị tai nạn đang cấp cứu ở bệnh viện Bãi Cháy lừa nguyên đơn lên xe đi và D đã lừa nguyên đơn ký vào đơn xin rút đơn ngăn chặn sang tên; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã không thận trọng mời nguyên đơn lên xác thực, làm rõ việc rút đơn ngăn chặn có phải là ý chí của nguyên đơn hay không mà tiếp tục sang tên khi mới chỉ nhận được một lá đơn. Tại phiên toà sơ thẩm ngày 11/7/2023 công bố tài liệu là Đơn xác nhận rút đơn đề ngày 23/12/2021, Công văn số 168/TCD ngày 23/12/2021 về việc tiếp nhận đơn của công dân, đúng đơn rút chỉ có ông T ký, ông T cũng bị lừa ký vào đơn, tại thời điểm làm đơn đề nghị dừng giao dịch cả ông T, bà H cùng ký đơn, nhưng đơn xin rút chỉ có ông T rút là không đảm bảo vì bà H không có ý định rút đơn; việc cơ quan nhà nước vẫn sang tên cho

chị D là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu nội D kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn là chị D không thừa nhận ký vào Bản cam kết ngày 17/12/2021 và trình bày gia đình không họp và không có biên bản này. Nếu Toà án có căn cứ xác định chữ ký tại Bản cam kết ngày 17/12/2021 là của chị D, chị D sẽ chịu trách nhiệm. Nguyên đơn yêu cầu tạm ngừng phiên toà để trưng cầu giám định chữ ký của bị đơn chị D tại Bản cam kết ngày 17/12/2021, được Toà án chấp nhận.

Ngày 06/12/2023, bị đơn chị D cung cấp cho Toà án Bản cam kết ghi ngày 19/12/2021 có chữ ký của ông T, vợ chồng chị D và vợ chồng chị Th có nội D vợ chồng nguyên đơn quyết định tặng cho nhà đất cho chị D, không có yêu cầu hay điều kiện gì.

Ngày 11/12/2023, Toà án ra Quyết định trưng cầu giám định, tại Kết luận giám định số 1738 ngày 18/12/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Quảng Ninh kết luận: chữ ký dạng chữ viết mang tên "Nguyễn Thị Mai D" và các chữ Nguyễn Thị Mai D trong tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết mang tên Nguyễn Thị Mai D và chữ viết Nguyễn Thị Mai D dưới chữ ký trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M09 là do cùng một người viết ra.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội D: tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án chưa làm rõ nguyên đơn có tự nguyện ký và đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền nộp đơn đề nghị ngày 23/12/2021 hay không. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY xác nhận tại thời điểm xem xét thủ tục đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho chị D, hồ sơ không có tài liệu thể hiện việc đề nghị ngăn chặn và huỷ bỏ ngăn chặn việc tặng cho đất, tài sản tặng cho không có tranh chấp. Để có căn cứ giải quyết vụ án khách quan, có căn cứ, đảm bảo quy định pháp luật, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu, cụ thể: yêu cầu Uỷ ban nhân dân thị xã QY cung cấp thông tin, tài liệu và lấy lời khai của các cán bộ thực hiện nhiệm vụ tiếp nhận, phân loại đơn tại Ban tiếp công dân - Uỷ ban nhân dân

thị xã QY để làm rõ trình tự, thủ tục tiếp nhận, phân loại, báo cáo đề xuất, xử lý giải quyết Đơn đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng, sang tên ngày 21/12/2021 do ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H ký và Đơn xác nhận rút đơn đề ngày 23/12/2021 do ông Nguyễn Văn T ký.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn T nằm trong thời hạn luật định, nội D kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường CH, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY, chị Nguyễn Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ (chị Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 28/11/2023; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 13/11/2023) nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét nội D kháng cáo: nguyên đơn bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T kháng cáo với nội D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H kết hôn, sinh sống với nhau có 4 người con là chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Văn Thái (chết năm 1998), anh Nguyễn Văn Thế (chết năm 2002) và chị Nguyễn Thị Mai D. Ông T, bà H được UBND thị xã QY Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 139031, số vào sổ cấp GCN: CH 03064 do UBND thị xã QY cấp ngày 21/3/2018 mang tên hộ bà Lê Thị H cấp cho thửa đất số 05, tờ bản đồ số 113 (tương ứng với thửa cũ 141, tờ bản đồ số 31) với diện tích 335 m^2 (đất ở đô thị 300m^2; đất trồng cây lâu năm 35 m^2) có địa chỉ tại khu phố Đình, phường CH, thị xã QY (đây là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà H, không liên quan đến các con). Ngày 16/12/2021, ông T, bà H, chị Th và chị D cùng ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho chị Nguyễn Thị Mai D. Hợp đồng tặng cho được chứng thực cùng ngày tại UBND phường CH, chứng thực số 194, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD. Sau khi nhận được hợp đồng tặng cho, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY đã thẩm định đủ điều kiện tặng cho, làm phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi Chi cục thuế khu vực Uông Bí - QY. Ngày 29/12/2021 UBND thị xã QY cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 145359, số vào sổ cấp GCN: CH 05336 cho bà Nguyễn Thị Mai D cấp cho thửa đất số 05, tờ bản đồ số

113 với diện tích 335 m^2 (Nguồn gốc do nhận cho tặng QSDĐ từ ông, bà Lê Thị H thửa đất tương ứng thửa 141, tờ 31 cũ).

[3.2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H khởi kiện cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị Mai D ngày 16/12/2021 là lừa dối, không cho tặng ai đất, trái với ý chí của ông bà. Mục đích ông, bà ký vào hợp đồng do tin tưởng chị D do trước đó ông bà có nhờ chị D tìm người mua để bán khoảng 260m^2 diện tích đất để xây lại căn nhà ở đã xuống cấp và cũng là nơi thờ cúng ông bà sau khi chết, một phần tiền dư ra gửi ngân hàng để chi tiêu chứ không phải cho chị D toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản với đất như nội D của hợp đồng. Mặt khác, khi lập hợp đồng UBND phường CH lợi dụng ông bà già yếu không đọc, không giải thích hợp đồng cho ông bà nên ông bà đã tin tưởng ký vào hợp đồng. Khi ông bà phát hiện ra sự việc thì đã làm đơn gửi UBND thị xã QY đề nghị ngăn chặn, dừng việc đăng ký biến động sang tên chị D. Tuy nhiên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY vẫn sang tên cho chị D với lý do chị D đã dẫn ông bà lên Văn phòng đăng ký để rút đơn.

[3.3] Bị đơn chị Nguyễn Thị Mai D thì cho rằng: sau khi ông T, bà H, chị D và chị Th cùng bàn bạc đi đến thống nhất là toàn bộ tài sản ông T, bà H cho thì chị Th không lấy và để tặng cho riêng chị D. Ngày 16/12/2021, ông T và bà H gọi điện cho chị D và chị Th về để lên UBND phường Cộng, thị xã QY làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất; tại đây UBND phường đã thông qua nội D Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước mặt ông T, bà H, chị D và chị Th, đại diện UBND phường có lãnh đạo phường và cán bộ Tư pháp - Địa chính. Đại diện UBND phường CH hỏi chị Th nhiều lần về việc có phải chị Th là chị gái ruột của chị D không, sau khi được nghe giải thích thì ông T, bà H, chị D và chị Th đều đồng ý việc bố mẹ tặng cho chị D quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ 113, diện tích 335m^2 tại khu Đ, phường CH, thị xã QY; sau đó ông T bà H là người ký và điểm chỉ trước mặt đại diện UBND phường, trước mặt chị D và chị Th xong đến chị Th ký và chị D là người ký cuối cùng. Tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất ông T và bà H hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có đến UBND phường Cộng Hoà vào ngày 16/12/2021 để ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được UBND phường Cộng Hoà chứng thực, tuy nhiên phía nguyên đơn cho rằng thời điểm này họ già yếu, không được thông qua nội D hợp đồng nên bị lừa dối khi ký vào hợp đồng tặng cho ngày 16/12/2021 trái với ý chí của nguyên đơn;

[4] Căn cứ quan điểm trình bày của nguyên đơn và tài liệu thu thập thể hiện: Sau khi ký hợp đồng tặng cho ngày 16/12/2021, ngày 21/12/2021 nguyên đơn đã làm đơn gửi UBND thị xã QY, Trung tâm hành chính công thị xã QY (nội D đề

nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng, sang tên thửa đất cho chị D để khởi kiện ra Toà yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do bị chị D lừa dối ký vào hợp đồng), ngày 23/12/2021 ông T ký Đơn xác nhận rút đơn (bà H không ký) ghi gửi Ban tiếp công dân - UBND thị xã QY, Phòng tài nguyên và môi trường thị xã QY (có nội D: đồng ý, nhất trí cho tặng chị D toàn quyền sử dụng thửa đất theo đúng hợp đồng mà UBND phường CH làm thủ tục và rút lại đơn trình bày vào ngày 21/12/2021). Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận các đơn ngày 21/12/2021, ngày 23/12/2021 không được đưa vào hồ sơ cấp chuyển đổi Giấy chứng nhận để xem xét, tại phiên toà sơ thẩm bị đơn cung cấp Đơn xác nhận rút đơn ngày 23/12/2021 có cả chữ ký của bà H và có nội D khác với tài liệu thu thập tại Ban tiếp công dân - UBND thị xã QY. Nguyên đơn cho rằng bị chị D lừa dối ký vào Đơn xác nhận rút đơn ngày 23/12/202.

[5] Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[5.1] Thứ nhất, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 16/12/2021 nhưng sau đó ngày 17/12/2021 các bên lại lập Văn bản cam kết về việc bán một phần thửa đất, như vậy thể hiện rõ ông bà T H không có ý chí cho tặng đất. Điều này chứng minh được rằng ý chí ông bà T H chưa cho ai đất, nên vẫn họp để gia đình bán đất. Chị D, chị Th ký vào hợp đồng tặng cho nhưng vẫn ký vào bản cam kết thống nhất là bán 1 phần đất theo đúng ý nguyện ông bà sau ngày có hợp đồng tặng cho, chứng tỏ chị D và chị Th biết rõ về việc trước đó ông bà đã ký cho đất nhưng giấu không cho ông bà biết nên vẫn ký vào bản cam kết về việc ông bà muốn bán đất. Xét thấy, nếu văn bản cam kết ngày 17/12/2021 về việc bán đất có trước ngày lập hợp đồng tặng cho đất cho chị D thì mới có thể hiểu rằng ý chí ông bà thay đổi, có thể ban đầu ông bà muốn bán đất nhưng sau đó ông bà lại muốn cho đất cho con. Tuy nhiên, rõ ràng căn cứ các mốc thời gian ở đây đều khẳng định ý chí ông bà muốn bán đất chứ không phải muốn tặng cho đất. Hơn nữa, nếu đã tặng cho đất cho con thì không thể nào ngay sau ngày ký hợp đồng tặng cho đất lại vẫn lập bản cam kết thể hiện rằng bán một phần thửa đất, và nếu đã được cho đất và đất đã là của mình thì không có lý do gì chị D lại vẫn ký vào bản cam kết về việc bố mẹ bán một phần đất. Như vậy, việc lập hợp đồng tặng cho đã vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu thỏa thuận tại văn bản cam kết ngày 17/12/2021.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/11/2023 khi được hỏi về chữ ký trong Văn bản cam kết ngày 17/12/2021 có đúng chữ ký của các bên hay không, bị đơn chị Nguyễn Thị Mai D có quan điểm cho rằng không nhớ, không biết về Văn bản này, đồng thời khẳng định không phải chữ ký của mình nhưng cũng không yêu cầu giám định chữ ký. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan

điểm các chữ ký trong văn bản cam kết ngày 17/12/2021 là đúng chữ ký của các bên, chị D cho rằng không phải chữ ký của chị D nên nguyên đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của chị D trong văn bản cam kết ngày 17/12/2021. Tại kết luận Giám định số 1738/KL-KTHS ngày 18/12/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh đã kết luận: chữ ký dạng chữ viết mang tên "Nguyễn Thị Mai D" và các chữ Nguyễn Thị Mai D trong tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết mang tên Nguyễn Thị Mai D và chữ viết Nguyễn Thị Mai D dưới chữ ký trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M01 đến M09 là do cùng một người viết ra.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chị Nguyễn Thị Mai D có quan điểm không chấp nhận kết luận Giám định số 1738/KL-KTHS ngày 18/12/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh với lý do chị D đưa ra là Bản cam kết ngày 17/12/2021 là bản phô tô nên không đồng ý kết luận giám định đồng thời có quan điểm nếu là bản gốc thì chị D sẽ chịu trách nhiệm về nội D chị đã ký. Hội đồng xét xử xét thấy, tài liệu giám định là Bản cam kết ngày 17/12/2021 trong hồ sơ vụ án đây là bản gốc, không có tài liệu chứng cứ nào xác định đây là bản phô tô như lời khai của chị D, cơ quan giám định là Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh đã thực hiện giám định và có kết luận giám định là khách quan, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị D cho rằng chị không được tiếp cận chứng cứ là Bản cam kết ngày 17/12/2021 trước khi thực hiện việc giám định mà chỉ có Luật sư là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị được tiếp cận. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/11/2023 Hội đồng xét xử phúc thẩm đã trực tiếp cho chị D xem chứng cứ là Bản cam kết ngày 17/12/2021 và chị D còn có quan điểm xác định chữ ký D trong Bản cam kết ngày 17/12/2021 không phải là chữ ký của chị, Hội đồng xét xử đề nghị nếu chị D cho rằng đây không phải chữ ký của chị thì chị có yêu cầu giám định chữ ký không nhưng chị D cũng không yêu cầu giám định, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn khẳng định các bên đều ký vào Bản cam kết ngày 17/12/2021 nhưng bị đơn chị D không thừa nhận chữ ký của mình nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị Mai D trong Bản cam kết ngày 17/12/2021. Do đó, quan điểm của chị D về nội D không đồng ý kết luận giám định là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy đủ cơ sở để xác định ý chí của ông T bà H là không có việc tặng cho chị D theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 06/12/2023 bị đơn chị Nguyễn Thị Mai D tiếp tục nộp cho Tòa án 01 Bản cam kết ghi ngày 19/12/2021 có nội D: vợ chồng tôi quyết định cho tặng con D mảnh đất cùng căn nhà mà chúng tôi đang sở hữu. Con D có toàn quyền quyết định về nhà và mảnh đất này. Chúng tôi không có bất cứ yêu cầu

hay điều kiện nào về sự cho tặng này. Căn cứ vào Bản cam kết ngày 19/12/2021 này, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng ý chí của ông T bà H vẫn tiếp tục cho tặng chị D mảnh đất này. Xét thấy, bị đơn đã được tặng cho quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng ngày 16/12/2021, Hợp đồng theo quan điểm của bị đơn là không vô hiệu, vậy không có lý do gì đã lập Hợp đồng tặng cho và được UBND phường CH chứng thực thì lại tiếp tục lập bản cam kết ngày 19/12/2021 cũng nội D thể hiện việc tặng cho. Điều này là vô lý không phù hợp với thực tế. Và tài liệu chứng cứ này trong suốt quá trình giải quyết vụ án chị D cũng không cung cấp cho Tòa án để xem xét. Và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có quan điểm không biết văn bản cam kết ngày 17/12/2021. Nếu có chứng cứ là bản cam kết ngày 19/12/2021 thì chị D đáng nhẽ phải xuất trình ngay tại phiên tòa hoặc phải trình bày có Bản cam kết ngày 19/12/2021 để Hội đồng xét xử xem xét. Điều này chứng tỏ chứng cứ là Bản cam kết ngày 19/12/2021 do chị D giao nộp cho Tòa án phúc thẩm là không khách quan, không đúng sự thật. Do đó, lời khai của chị D tại phiên tòa phúc thẩm là không khách quan, không đúng bản chất sự việc bởi lẽ: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/12/2021 theo bị đơn là đã hoàn thành, có hiệu lực pháp luật thì không có lý do gì ngày 16/12/2021 đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến ngày 19/12/2021 lại phải tiếp tục lập Bản cam kết có nội D quyết định tặng cho mảnh đất cùng căn nhà. Vì vậy, lời khai của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm cũng như chứng cứ bị đơn cung cấp là Bản cam kết ngày 19/12/2021 là không khách quan, không đúng bản chất sự việc nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận lời khai và chứng cứ do bị đơn cung cấp.

[5.2] Thứ hai, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Th khai đầu tháng 12 năm 2021 các cụ Họp gia đình cho 2 người họ đất nhưng chị Th không nhận nên cho chị D. Tuy nhiên, qua quá trình hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn khẳng định không có việc họp cho đất, chỉ có họp bán đất như văn bản cam kết được lập ngày 17/12/2021. Bị đơn chị Nguyễn Thị Mai D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Th cũng đã thừa nhận không có biên bản họp cho đất, do đó, lời khai này của bị đơn chị D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Th là không chính xác, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, bị đơn cho rằng không thừa nhận bản cam kết ngày 17/12/2021 nhưng lại cho rằng chị Th là người viết bản cam kết nên chính lời khai của bị đơn đã là mâu thuẫn.

[5.3] Thứ ba, ông bà T H đã có đơn ngăn chặn việc tặng cho nhà đất theo Hợp đồng ngày 16/12/2021 nhưng không được cơ quan có thẩm quyền thận trọng xem xét, ngăn chặn kịp thời, bởi lẽ: sau khi ký Hợp đồng, do phát hiện bị lừa dối nên ngày 21/12/2021 vợ chồng ông T đã làm đơn trình bày gửi đến UBND thị xã

QY đề nghị ngăn chặn, dừng việc đăng ký biến động sang tên cho chị D. Đơn đề nghị dừng giao dịch có đầy đủ chữ ký của ông T và bà H.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY đã không thận trọng mời ông T bà H lên để xác thực, mời người làm chứng để chứng kiến làm rõ xem việc rút đơn ngăn chặn có phải đích thực là ý chí của ông T bà H hay không nhưng đã làm thủ tục cho Bà D tiếp tục sang tên quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã công bố tài liệu do Tòa án thu thập được tại Ủy ban nhân dân thị xã QY là "Đơn xác nhận rút đơn" đề ngày 23/12/2021. Nội D đơn thể hiện ông T bà H xin rút lại đơn trình bày vào ngày 21/12/2021 (là đơn đề nghị dừng giao dịch mà ông bà đã gửi trước đó). Tuy nhiên, tại mục viết đơn chỉ có chữ ký được cho là của ông Nguyễn Văn T và không có chữ ký của bà Lê Thị H. Trong khi đó, tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn cũng xuất trình cho Tòa án "Đơn xác nhận rút đơn" cũng với nội D tương tự Đơn được Tòa thu thập nhưng lại có chữ ký có tên hai người là Nguyễn Văn T và Lê Thị H. Như vậy, rõ ràng đã có sự mâu thuẫn, không đồng nhất về chủ thể ký đơn xin xác nhận rút đơn ngày 23/12/2021 được Tòa thu thập và đơn được Bị đơn nộp bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm. Hơn nữa, đánh giá tính hợp pháp của Đơn xin rút đơn dừng giao dịch ngày 23/12/2021 thấy, tại Đơn ngày 21/12/2021 cả ông T bà H đều đứng đơn đề nghị dừng giao dịch sang tên và cả hai cùng ký đơn để thể hiện ý chí của cả hai ông bà là không tặng cho đất, và vì ông bà đều là chủ đất nên xét thấy cả hai đều cùng phải đứng đơn. Tuy nhiên, khi tiếp nhận "Đơn xác nhận rút đơn" ngày 23/12/2021 thì mặc dù tiêu đề nêu cả hai vợ chồng là ông T bà H nhưng tại mục ký lại chỉ có duy nhất chữ ký được cho là của ông T và ông T có mặt tại phiên tòa phúc thẩm cũng xác nhận là chữ ký của ông T. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY lại chỉ căn cứ vào nội D đơn này mà không xét đến chủ thể ký đơn chưa đầy đủ để vẫn sang tên cho chị D là không đảm bảo, không khách quan.

[5.4] Thứ tư, kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi ký Hợp đồng tặng cho cho đến nay thì vợ chồng ông T bà H vẫn sinh sống, quản lý trên thửa đất này. Tại Điều 2 Hợp đồng tặng cho nêu ông bà T H phải bàn giao nhà đất cho bà D ngay tại thời điểm hoàn tất thủ tục. Tuy nhiên đây là nơi ở duy nhất của ông bà nên nếu ông bà cho tặng và bàn giao là không phù hợp vì ông bà sẽ không có nơi ở nào khác, thực tế đến nay ông bà T H cũng không bàn giao cho ai mà vẫn quản lý sử dụng, điều này thể hiện ông bà không có ý chí cho tặng. Hơn nữa, ông T bà H đều đã lớn tuổi không còn sức lao động, không có khả năng tạo ra tài sản thu nhập cho bản thân, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản duy nhất. Từ khi các con trưởng thành đi lấy chồng thì cũng không chăm sóc, phụng dưỡng cho ông bà, chỉ có ông bà ở trên đất cho đến nay. Chính vì vậy có thể khẳng định việc ông bà chưa cho tặng là có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa, trong trường hợp hợp

đồng tặng cho có hiệu lực nhưng bên tặng cho không bàn giao nhà đất đồng thời đơn phương chấm dứt hợp đồng thì người được tặng cho cũng không có quyền sở hữu tài sản này.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, do Tòa án thu thập, lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để kết luận: có căn cứ xác định ông T, bà H do già yếu, không đọc kỹ nội D, vì tin tưởng con gái, nên đã ký vào Hợp đồng tặng cho đất ngày 16/12/2021 tại UBND phường Cộng Hoà, việc tặng cho chị Nguyễn Thị Mai D toàn bộ thửa đất không đúng với ý chí của nguyên đơn, bởi nếu đã tặng cho toàn bộ thửa đất thì không thể còn nhà đất để bán lấy tiền xây nhà và lo cho tuổi già theo nội D Bản cam kết ngày 17/12/2021 được lập ngay sau 01 ngày (16/12/2021) ông T bà H ký hợp đồng tặng cho chị Nguyễn Thị Mai D. Bị đơn cung cấp cho Toà án Bản cam kết ghi ngày 19/12/2021 có nội D vợ chồng nguyên đơn ông T bà H quyết định tặng cho nhà đất cho chị D, không có yêu cầu hay điều kiện gì, điều này càng mâu thuẫn, không phù hợp với bản chất, diễn biến khách quan của việc tặng cho đất, vì ngày 16/12/2021, nguyên đơn đã ký hợp đồng tặng cho nhà đất cho bị đơn được UBND phường chứng thực thì không có lý do gì các bên lại phải viết Tm Bản cam kết ngày 19/12/2021 cũng với nội D tặng cho đất nữa. Việc bị đơn cung cấp cho Toà án Bản cam kết ngày 19/12/2021 chứng minh việc nguyên đơn trình bày do già yếu, không minh mẫn nên bị đơn đã đưa nhiều giấy tờ cho nguyên đơn ký mà nguyên đơn không rõ là có nội D gì. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Th với bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị Mai D do UBND phường CH, thị xã QY chứng thực số 194 quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 16/12/2021 vô hiệu do giả tạo. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ, không đúng bản chất nội D vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy nội D yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận nên sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Ủy ban nhân dân thị xã QY căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/12/2021 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Mai D thửa đất số 05 tờ bản đồ số 113 (tương ứng thửa 141, tờ 31) diện tích 335m^2 tại khu Đ, phường CH do nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ bà Lê Thị H nên yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn buộc chị Nguyễn Thị Mai D có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 139031 do Ủy ban nhân dân thị xã QY cấp ngày 21/3/2018 cho hộ bà Lê Thị H là không phát sinh hậu quả mà thực tế thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã QY

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021 mang tên chị Nguyễn Thị Mai D do nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ bà Lê Thị H. Vì vậy, các đương sự ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H, chị Nguyễn Thị Mai D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Mai D, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 145359, số vào sổ cấp GCN: CH05336, ngày 29/12/2021 cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H tự nguyện chịu 6.900.000đ (Sáu triệu chín trăm nghìn đồng), đã nộp đủ.

[8] Về chi phí giám định: số tiền chi phí giám định hết 2.400.000đ nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí giám định. Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận đồng thời căn cứ vào Kết luận Giám định xác định đúng là chữ ký của chị D trong Bản cam kết ngày 17/12/2021, do đó kết quả giám định chứng minh yêu cầu của người yêu cầu trưng cầu giám định của nguyên đơn là có căn cứ nên Chị Nguyễn Thị Mai D phải chịu chi phí Giám định. Số tiền chi phí giám định nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí giám định nên bị đơn chị D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.400.000đ chi phí giám định.

[9] Về án phí: yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn ông T bà H được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định. Chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ, làm rõ có việc ông T bà H nhờ chị D bán đất không; cũng như làm rõ việc nguyên đơn có tự nguyện ký và đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền nộp đơn đề nghị ngày 23/12/2021 hay không. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY xác nhận tại thời điểm xem xét thủ tục đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho chị D, hồ sơ không có tài liệu thể hiện việc đề nghị ngăn chặn và huỷ bỏ ngăn chặn việc tặng cho đất, tài sản tặng cho không có tranh chấp. Để có căn cứ giải quyết vụ án khách quan, có căn cứ, đảm bảo quy định pháp luật, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa

để thu thập tài liệu, cụ thể: Yêu cầu Uỷ ban nhân dân thị xã QY cung cấp thông tin, tài liệu và lấy lời khai của các cán bộ thực hiện nhiệm vụ tiếp nhận, phân loại đơn tại Ban tiếp công dân - Uỷ ban nhân dân thị xã QY để làm rõ trình tự, thủ tục tiếp nhận, phân loại, báo cáo đề xuất, xử lý giải quyết Đơn đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng, sang tên ngày 21/12/2021 do ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H ký và Đơn xác nhận rút đơn đề ngày 23/12/2021 do ông Nguyễn Văn T ký. Hội đồng xét xử xét thấy, với những cơ sở chứng cứ và phân tích như trên đã đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án. Do đó không cần thiết phải thu thập bổ sung Tm tài liệu, chứng cứ như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu như quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận nội D kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 273 và khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 122; Điều 124; Điều 457; 459; Điều 502 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 95, Điều 100; Điều 167; 168 và Điều 188 của Luật đất đai.

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử***:*** chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Th với bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị Mai D do UBND phường CH, thị xã QY chứng thực số 194 quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 16/12/2021 vô hiệu do giả tạo.

Các đương sự ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị H, chị Nguyễn Thị Mai D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ

vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Mai D, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 145359, số vào sổ cấp GCN: CH05336, ngày 29/12/2021 cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H phải chịu 6.900.000đ (*Sáu triệu chín trăm nghìn đồng*), đã nộp đủ. Số tiền còn lại 8.100.000đ (*Tám triệu một trăm nghìn đồng*) đã trả lại cho người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H.

Về chi phí giám định: chị Nguyễn Thị Mai D có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H số tiền 2.400.000đ (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng) chi phí giám định.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí: chị Nguyễn Thị Mai D phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã QY;
- CCTHADS thị xã QY;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh