

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 269/2025/DS-PT
Ngày: 22/5/2025
V/v tranh chấp huỷ hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi
Bà Kiều Kim Xuân

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Đạm- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 02, ngày 14 tháng 4, ngày 15 tháng 5, ngày 22 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 549/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024, về việc “*Tranh chấp huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo và bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 684/2024/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 730/2025/QĐPT-DS ngày 25/12/2024; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 33/TB-TA ngày 04/2/2025; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 140/TB-TA ngày 27/3/2025 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 199/TB-TA ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị P, sinh năm: 1951.

Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: Luật sư Võ Phát T – Văn phòng L2 thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2. *Bị đơn*: Anh Ngô Chí H, sinh năm: 1989.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh H là ông Nguyễn Phước T1, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Võ Thị Lan A, sinh năm: 1997.

Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Bà P, luật sư Phát T, anh T1, chị Lan A có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Tại Đơn khởi kiện ngày 21/8/2023; biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2024, ngày 03/5/2024; biên bản hòa giải ngày 30/7/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lương Thị P trình bày:** Bà P được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho một nền nhà và khung nhà tại cụm D, thị trấn T, huyện T thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 64 chiều ngang 5 mét, chiều dài 18 mét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2023 nhưng vẫn chưa đóng thuế sử dụng đất 50% cho Nhà nước. Ngày 29/7/2023 anh H có nói với bà P đến Ủy ban nhân dân thị trấn T để ký giấy cho anh H đóng tiền thuế 50% cho Nhà nước, do không biết chữ và tin tưởng anh H nên bà P có lặn tay điểm chỉ vào các giấy tờ tại Ủy ban nhân dân thị trấn T. Một ngày sau bà P mới phát hiện anh H đã lừa gạt bà ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà cho anh H, bà có đến bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân thị trấn T và Chi cục thuế khu vực 6 để ngăn chặn việc thực hiện hợp đồng tặng cho nhưng không được.

Nay bà P yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với ông H được chứng thực tại UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp ngày 29/7/2023 do Hợp đồng này bà bị ông H lừa gạt để lặn tay vào không phải ý chí tự nguyện của bà đối với phần đất nêu trên.

Bà P thống nhất với số liệu đo đạc trong sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- **Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2024, biên bản hòa giải ngày 30/7/2024 và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Phước T1 trình bày:** Ngày 29/7/2023 bà Lương Thị P có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H phần đất thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 64, diện tích 90m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Việc hợp đồng tặng cho đất được chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Bà P tặng cho phần đất trên cho anh H là hoàn toàn tự nguyện và không có điều kiện gì sau này. Khi thực hiện hợp đồng tặng cho bà P vẫn minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình không bị bệnh hay có vấn đề về tâm thần hay có bệnh lý gì và cũng không bị ai đe dọa cưỡng ép bà nên mới

đồng ý lẫn tay vào hợp đồng tặng cho. Bà P biết nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, khi cán Bộ tiếp nhận hồ sơ tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thị trấn T trước khi cho bà P lẫn tay điểm chỉ có đọc lại nội dung hợp đồng cho bà P nghe và bà P thống nhất nên mới đồng ý lẫn tay điểm chỉ vào hợp đồng. Sau khi hợp đồng được chứng thực anh H đã tiến hành nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, anh H đã đóng tiền thuế 50% tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2023. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất anh H đã tiếp quản sử dụng đất đến nay không có ai ngăn cản, hay tranh chấp gì.

Nay anh Ngô Chí H không đồng ý theo yêu cầu của bà Lương Thị P do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2023 là hợp pháp và anh H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông thống nhất với số liệu đo đạc trong sơ đồ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Tại Bản tự khai ngày 31/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Lan A trình bày: Phần đất tranh chấp bà P tặng cho anh H không liên quan đến bà, trong vụ án này bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này, bà thống nhất theo ý kiến của anh H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị P với anh Ngô Chí H đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ số 64, diện tích 90m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lương Thị P phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.347.000đ (Ba triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) và chi phí định giá tài sản là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lương Thị P được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/9/2024, bà Lương Thị P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà P với anh Ngô Chí H được chứng thực tại UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp ngày 29/7/2023 và buộc anh Ngô Chí H trả lại phần đất thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 64, diện tích 90m², đất ở tại đô thị, tọa lạc khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp hiện do anh Ngô Chí H đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 01/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có quyết định kháng nghị số 153/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Bà Lương Thị P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Nguyễn Phước T1 là người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Chí H và bà Võ Thị Lan A không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thị P và không đồng ý quyết định kháng nghị số 153/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P luật sư Võ phát T trình bày: bà P không biết chữ nên không đọc được thì hợp đồng tặng cho phải có hai người làm chứng, căn cứ nội dung chứng thực của UBND thị trấn T ngày 29/7/2023 thể hiện không có 2 người làm chứng trong hợp đồng là sai với quy định tại Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015. Do không biết chữ và tin tưởng anh H nên bà P có lấn tay điểm chỉ Hợp đồng tặng cho QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT bà bị anh H lừa gạt để lấn tay vào không phải ý chí tự nguyện của bà P. Đồng thời bà P không có chỗ ở nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án

Bà Lương Thị P là mẹ ruột anh Ngô Chí H, nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng bà Lương Thị P và ông Ngô Văn L (chồng bà P chết) được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp 01 nền nhà và khung nhà tại Cụm D, thị trấn T, huyện T, diện tích ngang 5m dài 18m, tổng diện tích 90m², loại đất ở đô thị. Ngày 17/7/2023 bà P được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà P, có ghi chú: *Đã hết 10 năm miễn tiền sử dụng đất, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải nộp 50% tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định tại thời điểm chuyển nhượng*. Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định và định giá ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông thể hiện diện tích đất tranh chấp 90m², trên đất có căn nhà cấp 4 hiện do bà P và vợ chồng anh H, chị A đang quản lý và sử dụng; định giá: đất là 10.000.000đ/m², nhà và tài sản khác là 276.192.920đ.

Bà Lương Thị P trình bày: Sau khi ông L chết thì các con ông L, bà P (06 người con) thống nhất để phần thừa kế của ông L cho bà P nên bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cá nhân. Khi được cấp đất và khung nhà thì vợ chồng bà P sửa nhà sử dụng, các con không có sử dụng vì đã sống riêng. Năm 2023, do thấy vợ anh H là chị A đang mang thai không có chỗ ở ổn định nên bà P kêu về nhà bà P ở, quá trình ở anh H có sửa 02 vách tường còn lại toàn bộ do bà P xây dựng như hiện trạng thẩm định.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi còn nợ 50% tiền sử dụng đất nên anh H có kêu bà P lẫn tay (điểm chỉ) vào một sổ giấy tờ để anh H đi đóng tiền còn nợ. Vào ngày 29/7/2023 bà P đi cùng anh H đến UBND thị trấn T, huyện T thì lúc này có mặt bà P, anh H và cán bộ UBND thị trấn T là anh Võ Văn T2 đưa giấy tờ cho bà P lẫn tay, do anh H nói lẫn tay để đóng tiền nợ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà P tin tưởng, và khi bà P lẫn tay cũng không biết đó là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì bà P không biết chữ và không ai đọc nội dung hợp đồng cho bà P nghe. Khoảng 4-5 ngày sau khi về nhà bà P vô tình nghe vợ chồng anh H và chị A nói chuyện có nội dung quyền sử dụng đất của bà P đã sang tên qua anh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà P mới biết sự việc. Bà P có kêu anh H rút hồ sơ về nhưng anh H không đồng ý, bà P có đến UBND thị trấn T và Chi cục thuế trình bày miệng để ngăn chặn nhưng không được nên bà P tranh chấp ra Tòa án. Bà P xác định việc bà P đồng ý lẫn tay vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là bị nhảm lẫn vì bà P tin tưởng anh H nói giấy nộp tiền liên quan nợ 50% tiền sử dụng đất, hợp đồng cũng do anh H lập nên bà P không biết nội dung, ngoài ra bà P cũng không

còn nhà đất nào khác nên không có việc tặng cho anh H. Bà P yêu cầu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà P và anh H là vô hiệu; đối với căn nhà anh H có góp sửa chữa một phần bà P và anh H không tranh chấp trong vụ án này. Tại phiên tòa phúc thẩm bà P đồng ý trả lại cho anh H số tiền anh H bỏ ra để đóng chi phí cho việc cấp quyền sử dụng đất cho bà P nếu anh H có yêu cầu.

Anh Ngô Chí H trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà P và anh H là hợp pháp, bởi khi bà P điểm chỉ là ý chí tự nguyện, đủ năng lực hành vi, không bị đe dọa cưỡng ép, thủ tục đúng quy định nên không đồng ý yêu cầu bà P. Anh H thống nhất đất và nhà là của bà P, từ năm 2023 vợ chồng anh H, chị A mới về sử dụng diện tích đất tranh chấp, khi về sử dụng anh H xây dựng lại nhà hiện nay, trả dứt tiền nợ mua nền, đóng 50% tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định, và anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/8/2023. Đối với hợp đồng là do anh H lập vì bà P kêu tặng cho đất anh H, đối với căn nhà do anh H xây dựng anh H không tranh chấp với bà P trong vụ án này; đối với chi phí anh H bỏ ra đóng cho việc cấp quyền sử dụng đất cho bà P nếu anh H có yêu cầu sẽ giải quyết trong vụ án khác nếu có tranh chấp.

Chị Võ Thị Lan A trình bày: Xác định không liên quan, không tranh chấp gì.

Nhân chứng anh Đặng Văn T3 là công chức Văn phòng – thống kê UBND thị trấn Tràm Chim: Xác định ngày 28/7/2023 bà P, anh H có đến nộp hồ sơ, anh T3 là người nhận hồ sơ và trả kết quả; còn anh Võ Văn T2 là công chức tư pháp hộ tịch chịu trách nhiệm thực hiện chứng thực hợp đồng vào ngày 29/7/2023. Theo quy định khi chứng thực hợp đồng anh T2 phải đọc hợp đồng cho bà P nghe trước khi điểm chỉ vào hợp đồng.

Nhân chứng anh Võ Văn T2 trình bày: Ngày 29/7/2023 có trực tiếp chịu trách nhiệm chứng thực hợp đồng, khi chứng thực chỉ có mặt anh T2, bà P và anh H, trước khi bà P điểm chỉ vào hợp đồng anh T2 có đọc nội dung hợp đồng cho bà P nghe.

Bản án sơ thẩm tuyên:

“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị P và anh Ngô Chí H đối với diện tích đất 90m².

2. Chi phí tố tụng, chi phí định giá bà Lương Thị P chịu.

3. Án phí: bà Lương Thị P được miễn.....

Quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.”

Ngày 20/9/2024 bà Lương Thị P kháng cáo, ngày 01/10/2024 Viện Trưởng VKSND tỉnh Đồng Tháp kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu bà P.

Nhận thấy, Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông tuyên bác yêu cầu bà Lương Thị P là chưa phù hợp theo quy định pháp luật, như sau:

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị P và anh Ngô Chí H ngày 29/7/2023 thì hợp đồng do anh H lập, bà P là người không biết chữ nhưng khi lập, chứng thực hợp đồng không có người làm chứng là vi phạm quy định tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Điều 36 quy định thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch:

“3. Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực... Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch.

Như vậy, bà P không biết chữ nên không đọc được theo quy định thì hợp đồng tặng cho phải có 02 người làm chứng; căn cứ nội dung chứng thực của UBND thị trấn T ngày 29/7/2023 thể hiện không có 02 người làm chứng trong hợp đồng; và không có nội dung lời chứng thể hiện là có đọc lại nội dung hợp đồng cho các bên cùng nghe trước khi ký tên hoặc điểm chỉ như lời trình bày của anh T3 và anh T2, do đó trình bày của anh T2, anh T3, anh H cho rằng ngày 29/7/2023 có đọc nội dung hợp đồng cho bà P nghe là không có chứng cứ chứng minh và không được bà P thừa nhận.

Bà P xác định việc điểm chỉ hợp đồng tặng cho không phải là ý chí của bà P mà do bà P tin tưởng anh H là điểm chỉ giấy tờ nộp tiền sử dụng đất nên khi điểm chỉ bị nhầm lẫn, lời trình bày này của bà P là có căn cứ. Bởi sau khi bà P phát hiện việc anh H lập thủ tục sang tên cho anh H đứng tên quyền sử dụng đất thì bà P đã không đồng ý. Thể hiện là bà P có kêu anh H rút hồ sơ về nhưng anh H không đồng ý, bà P có đến UBND thị trấn T và Chi cục thuế trình bày miệng để ngăn chặn nhưng không được nên bà P tranh chấp ra Tòa án. Mặc dù việc

khiếu nại không bằng giấy tờ nên không có chứng cứ lưu lại, tuy nhiên căn cứ các chứng khác thể hiện ý chí bà P không đồng ý là anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2023 (ngày trả kết quả ngày 23/8/2023) thì chậm nhất ngày 21/8/2023 bà P đã có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân huyện Tam Nông nên Tòa án huyện T mới có Công văn số 289/TA ngày 21/8/2023 yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thông tin về thửa đất, cùng ngày Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T trả lời cho Tòa án bằng Công văn số 2193/CNVPĐKĐĐHTN-HCTH ngày 21/8/2023, nội dung công văn trả lời phần đất tranh chấp do bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả ngày 14/8/2023, ghi chú đến ngày 23/8/2023 trả kết quả cho người sử dụng đất. Như vậy, theo trả lời nêu trên thì đến ngày 21/8/2023 vẫn còn đang thực hiện thủ tục (chưa hoàn thành), phù hợp với thời gian xác thực của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P vào ngày 18/8/2023 về việc đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính 50% tiền sử dụng đất.

Ngoài ra, các chứng cứ như bà P hiện cũng không còn đất khác để ở và đây là tài sản duy nhất mà ông L và bà P có, các con chưa ai được chia (có 06 người con); trong nội dung của hợp đồng tặng cho chỉ tặng cho quyền sử dụng đất trong khi trên đất có căn nhà của bà P có giá trị lớn đang tồn tại, anh H cho rằng do anh H xây dựng nhưng không có chứng cứ chứng minh, thực tế vợ chồng anh H và chị A chỉ mới về ở chung bà P từ năm 2023 không có công sức đóng góp (Bút lục số: 147 – Biên bản phiên tòa sơ thẩm trang 8).

Đối với lời khai nhân chứng anh Võ Văn T2 là cán bộ tiếp nhận hồ sơ cho rằng anh Võ Văn T2 có đọc lại hợp đồng cho bà P, anh H nghe và đồng ý ký tên, lăn tay. Tuy nhiên, nội dung chứng thực thể hiện do bà Trương Thị Ánh D, chức vụ phó Chủ tịch UBND thị trấn T là người thực hiện chứng thực, anh Võ Văn T2 là người tiếp nhận hồ sơ, nội dung chứng thực như sau: “ *Chứng thực: hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Lương Thị P và anh Ngô Chí H. Các bên tham gia hợp đồng đã cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã cùng ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt ông Võ Văn T2 là người tiếp nhận hồ sơ. Hợp đồng này được lập thành 03 bản... .* ”. Như vậy, nội dung chứng thực không có nội dung thể hiện có đọc hợp đồng cho các bên nghe theo trình bày của anh Võ Văn Trương .

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông tuyên là chưa phù hợp nên chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị P, kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu bà Lương Thị P yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị P và anh Ngô Chí H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và lời trình bày của Luật sư và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bà Lương Thị P là bị đơn kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 280, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2]. Bà Lương Thị P kháng cáo yêu cầu:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà P với anh Ngô Chí H được chứng thực tại UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp ngày 29/7/2023 và buộc anh Ngô Chí H trả lại phần đất thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 64, diện tích 90m², đất ở tại đô thị, tọa lạc khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp hiện do anh Ngô Chí H đứng tên quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 29/7/2023, bà Lương Thị P có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Ngô Chí H đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ số 64, diện tích 90m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khóm E, thị trấn T, huyện T. Bà P cho rằng do không biết chữ và tin tưởng anh H nên bà P có lặn tay điểm chỉ vào các giấy tờ tại Ủy ban nhân dân thị trấn T. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà bị anh H lừa gạt để lặn tay vào không phải ý chí tự nguyện của bà đồng thời bà P yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với anh H. Tuy nhiên, tại lời chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2023 thể hiện *“tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và đã cùng ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt ông Võ Văn T2”*.

Đối với việc bà P cho rằng bà P là người không biết chữ nhưng khi lập,

chứng thực hợp đồng không có người làm chứng là vi phạm quy định tại Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015.

Tại khoản 3 Điều 36 quy định thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch:

“...3. Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực. Trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của các tổ chức tín dụng, doanh nghiệp đã đăng ký chữ ký mẫu tại cơ quan thực hiện chứng thực thì có thể ký trước vào hợp đồng; người thực hiện chứng thực phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện chứng thực, nếu nghi ngờ chữ ký trong hợp đồng khác với chữ ký mẫu thì yêu cầu người đó ký trước mặt.

Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch....”.

Theo quy định nêu trên thì bà P là người không ký được nên điểm chỉ mà không cần phải có người làm chứng.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2023 không có nội dung lời chứng thể hiện là có đọc lại nội dung hợp đồng cho các bên cùng nghe trước khi ký tên hoặc điểm chỉ. Tuy nhiên Tại công văn số 463/UBND-TP ngày 11/7/2024 của Ủy ban nhân dân thị trấn T xác định: Ngày 28 và 29/7/2023 Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T có tiếp nhận và chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị P và anh H. Qua ra soát thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục chứng thực, cụ thể: công chức Văn phòng – Thống kê thị trấn (phụ trách tiếp nhận và trả kết quả) tiếp nhận hồ sơ lúc 14 giờ 38 phút, ngày 28/7/2023 tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thị trấn T (Mã hồ sơ: H20.28.15-230728-0065) đến ngày 29/7/2023 Công chức Tư pháp – Hộ tịch thị trấn thực hiện chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà P với anh H; có mở sổ chứng thực hợp đồng, giao dịch số 695, quyền số 01/2023-SCT/HĐ.GD. Khi thực hiện việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2023 thì công chức Tư pháp – Hộ tịch thị trấn có đọc lại nội dung hợp đồng cho các bên cùng nghe, thống nhất ký tên và điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng. Bà Lương Thị P không có đến Bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T để ngăn chặn việc thực hiện hợp đồng tặng cho đã chứng thực ngày 29/7/2023. Ngoài ra bà P khai có Chi cục thuế khu vực 6 để ngăn chặn việc thực hiện hợp đồng. Tại Văn bản số 363/CCT-NVQLT ngày 07/8/2024, Chi cục thuế khu vực 6 xác định bà P không có đến Chi cục thuế khu vực 6 để ngăn chặn việc thực hiện hợp đồng tặng cho đã chứng

thực ngày 29/7/2023. Đồng thời tại giai đoạn phúc thẩm anh H cung cấp các chứng cứ thể hiện:

Ngày 10/10/2022 hàng thừa kế của ông L (chồng bà P) gồm Bà Lương Thị P, Ngô Tấn P1, Ngô Hùng P2, Ngô Cẩm L1, Ngô Thúy P3, Ngô Chí H, Ngô Thùy D1 có văn bản thỏa thuận tặng cho di sản thừa kế từ ông L cho bà Lương Thị P (Có công chứng chứng thực tại UBND Thị trấn T. Ngày 13/6/2023 anh H nộp 9.935.000đồng tiền nền nhà cụm ấp C nền số 16 lô c, nộp tại Sở T4.

Ngày 17/7/2023 bà Lương Thị P được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn chưa đóng thuế sử dụng đất 50% cho Nhà nước.

Ngày 29/7/2023 bà Lương Thị P ký hợp đồng tặng cho QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT cho anh Ngô Chí H tại UBND thị trấn T.

Ngày 14/8/2023 anh H nộp lệ phí trước bạ 405.000đồng và 121.500.000 đồng tiền đất được nhà nước giao. Ngày 18/8/2023 anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại giai đoạn phúc thẩm bà P cũng thừa nhận anh H là người nộp các khoản tiền nêu trên và anh H cũng cam kết nuôi dưỡng, chăm sóc bà P đến cuối đời. Hội đồng xét xử xét thấy, việc anh H nộp các khoản tiền nêu trên được xem là điều kiện để bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bước tiếp theo anh H phải nộp thuế 50% cho nhà nước thì bà P mới thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H nên không có việc nhầm lẫn như bà P trình bày. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu kháng cáo của bà P là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Như nhận định tại mục [2] của bản án Hội đồng xét xử xét thấy Quyết định kháng nghị số 153/QĐ-VKS-DS ngày 01/10/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không có căn cứ nên không chấp nhận như nhận định trên.

[4]. Xét lời phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P là không có căn cứ nên không chấp nhận như nhận định trên.

[5]. Xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị số 153/QĐ-VKS-DS và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P là chưa phù hợp nên không chấp nhận như nhận định trên.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo bà P không được chấp nhận bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, bà P là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T5 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lương Thị P.
2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 153/QĐ-VKS-DS ngày 01/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp
3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị P về việc yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị P với anh Ngô Chí H đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ số 64, diện tích 90m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí tố tụng: Bà Lương Thị P phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.347.000đ (Ba triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) và chi phí định giá tài sản là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) (đã nộp xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lương Thị P được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

6. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT-KT và THA TAT;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi Cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước