

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TB

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

Bản án số: 39/2023/DS-PT

Ngày 26-9-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TB

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đông Giang

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- Bà Đỗ Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Sáng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh TB.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh TB tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh TB xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh TB bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2023 và số 56/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh TB, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Lưu Thị T**, sinh năm 1950

Địa chỉ: Thôn NC, xã QB, huyện QP, tỉnh TB.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Huỳnh Thanh T2**, sinh năm 1993; Địa chỉ: Ấp CS, xã TĐ, huyện GD, tỉnh TN.

* *Bị đơn:* Anh **Nguyễn Doãn C**, sinh năm 1972

Đăng ký HKTT: Thôn NC, xã QB, huyện QP, tỉnh TB.

Nơi cư trú hiện nay: Số nhà 32/3/4, đường PHT, phường 7, quận GV, thành phố HCM.

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

+ Ủy ban nhân dân xã QB, huyện QP, tỉnh TB.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Duy Đ** – Chủ tịch UBND xã

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Đăng C2** - Phó Chủ tịch UBND xã

+ Chị **Đặng Thị O**, sinh năm 1974

Đăng ký HKTT: Thôn NC, xã QB, huyện QP, tỉnh TB.

Nơi cư trú hiện nay: Số nhà 32/3/4, đường PHT, phường 7, quận GV, thành phố HCM.

* Người làm chứng: Chị **Lưu Thị D**, sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn NC, xã QB, huyện QP, tỉnh TB.

* *Người kháng cáo:* Bà Lưu Thị T và anh Huỳnh Thanh T2.

(Bà T, anh C, chị O, ông C2 có đơn xin xét xử vắng mặt; anh T2, ông Đ, chị D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - bà Lưu Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Huỳnh Thanh T2 trình bày:* Bà T và chồng là ông Nguyễn Doãn D2 có tài sản chung là mảnh đất diện tích 273,5 m² thuộc thửa số 487, tờ bản đồ số 19, tại thôn NC, xã QB, huyện QP, tỉnh TB. Ngày 19 tháng 9 năm 2018 ông D2 chết, các con ông bà là anh C, anh V, chị X và anh T3 thống nhất để lại toàn bộ di sản cho bà được quyền sử dụng (đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vào ngày 24 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở UBND xã QB, huyện QP, tỉnh TB). Sau đó anh Nguyễn Doãn C là con trai cả nói với bà là hồ sơ cần sự chính lý nên bảo bà ký tên; do là con trai cả trong gia đình, bà rất tin tưởng nên khi ký bà không xem nội dung văn bản là gì. Đến thời gian gần đây bà mới biết đó là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất chứ không phải chỉnh lý hồ sơ như lời anh C nói. Như vậy, anh C đã cố tình lừa dối bà để cho bà ký kết vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sang anh C, bởi đây là tài sản duy nhất của bà, hiện giờ vẫn do bà trực tiếp quản lý và sử dụng, anh C không chăm sóc nuôi dưỡng bà. Chị Lưu Thị D là người chở bà đến Ủy ban nhân dân xã QB ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước mặt anh T4 là công chức địa chính xã QB chứ không phải anh C chở bà lên. Bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ký ngày 16/6/2020 giữa bà và vợ chồng anh Nguyễn Doãn C, chị Đặng Thị O là vô hiệu bởi lẽ:

Thứ nhất: Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/6/2020, Hợp đồng không có đánh số trang và các trang của Hợp đồng trên bà Lưu Thị T chỉ viết họ tên mà không có ký tên và tại trang 3 của Hợp đồng này anh Nguyễn Doãn C không có ký tên, viết họ tên là vi phạm khoản 4 Điều 36 của Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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.

Thứ hai: Tại Điều 7 của Hợp đồng trên thể hiện là “Hợp đồng được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ một bản và có giá trị như nhau”. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà T xác định là không được nhận bản nào của Hợp đồng như trên.

Thứ ba: Bà T trình bày và xác định bà không được Công chức Tư pháp là ông C2 hay Công chức địa chính là anh T4 hay người khác (kể cả chị D) đọc lại toàn bộ Hợp đồng tặng cho mà mình đã ký.

Thứ tư: Về thời gian anh C về ký Hợp đồng tặng cho đất thì anh C cho rằng ngày 16/6/2020 anh C có đi máy bay về đến UBND xã QB để ký Hợp đồng tặng cho đất hay anh C ký hợp đồng là khác ngày 16/6/2020 và bà T, anh C không có ký cùng 01 lượt với nhau vào ngày 16/6/2020.

Thứ năm: Về việc ký Hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất có trùng vào thời gian ngày 16/6/2020, bà T trình bày là hai bên không có ký cùng 01 lúc dẫn đến bà T hiểu lầm là ký chĩnh lý hồ sơ đất, nếu có mặt anh C thì bà T đã biết mình ký giấy tờ gì để không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp sau này của bà T. Việc chứng thực mà không có mặt của hai bên như trên là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 36 của Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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.

Thứ sáu: Hiện nay bà T là người cao tuổi, mất sức lao động, không thể đi làm để kiếm sống nuôi bản thân được. Trong khi đó, anh C và chị O không sống trên phần đất này mà vào miền Nam sinh sống và làm việc từ năm 2001 cho đến nay, không có quan tâm, nuôi dưỡng, lo lắng và chăm sóc gì cho bà T.

Thứ bảy: Tại thời điểm ngày 16/6/2020 bà T đã 70 tuổi và tinh thần bà T đã không minh mẫn, sáng suốt để xác định được bản thân mình ký văn bản gì nên việc ký Hợp đồng tặng cho đất cho anh C là hoàn toàn không phù hợp với quy định của pháp luật. Việc này là đã vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 36 của Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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. Vì vậy, đề nghị Tòa án trung cầu giám định về việc tại thời điểm ngày 16/6/2020 khi bà T ký Hợp đồng tặng cho đất thì bà T có nhận thức và điều khiển được hành vi của mình

không theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

* *Bị đơn - anh Nguyễn Doãn C trình bày:* Anh nhất trí với phần trình bày của nguyên đơn (bà Lưu Thị T) về quan hệ huyết thống, về di sản thừa kế của bố anh (ông Nguyễn Doãn D2) để lại và việc tất cả các con thống nhất thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, giao cho bà T được toàn quyền sử dụng. Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên, bà T đã điện thoại cho anh về đề ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo hợp đồng, bà T tặng cho là quyền sử dụng đất diện tích: 273,5m², trong đó: Đất ở là 75m², đất trồng cây lâu năm là 198,5m²), số thửa 487, tờ bản đồ số 19; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp bốn diện tích 54m². Anh đã đi máy bay về và đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã QB, huyện QP, tỉnh TB để ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) vào ngày 16/6/2020. Tại đây, ông Nguyễn Đăng C2 công chức Tư pháp xã QB đã giải thích và đọc lại cho anh nghe về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, anh đã tự nguyện ký vào Hợp đồng và sau đó về nhà chờ bà T lên Ủy ban nhân dân xã QB để ký vào hợp đồng mà anh đã ký. Anh đã chứng kiến việc ông C2 công chức Tư pháp xã đã giải thích cho bà T và đọc Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà T đã tự nguyện ký vào Hợp đồng. Khi ký hợp đồng tặng cho, vợ anh là chị Đặng Thị O không về ký nhưng chị O đã có Văn bản ủy quyền cho anh (đã được Văn phòng Công chứng chứng thực) và được UBND xã QB chấp nhận. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, vợ chồng anh đã làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng anh. Việc bà T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 16/6/2020 là vô hiệu anh không đồng ý, vì bản thân anh không xin cũng không làm sai điều gì, bà T gọi anh về cho thì anh nhận.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chị Đặng Thị O (vợ anh Nguyễn Doãn C) trình bày:* Chị có làm hợp đồng ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền do anh Nguyễn Doãn C và chị Đặng Thị O lập ngày 11/6/2020 có công chứng tại văn phòng công chứng số 5, Thành phố HCM, địa chỉ: số 278 đường NVN, phường 7, quận GV, TP HCM) cho chồng chị là anh Nguyễn Doãn C để về ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà bà Lưu Thị T đã cho vợ chồng chị. Việc bà T cho là chồng chị gian dối trong việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không đúng, vì thời gian trước đó bà T có vào nhà anh, chị ở thành phố HCM chơi có nói: bà còn minh mẫn nên sẽ làm thủ tục tặng cho vợ chồng diện tích đất của bà; sau đó bà về làm thủ tục và điện thoại cho vợ chồng anh chị về ký. Chị O không đồng ý việc bà T yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên. Hiện thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng chị.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Đại diện UBND xã QB trình bày:*

Thực hiện nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về việc cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch (sau đây gọi là Nghị định số 23); Thông tư số: 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về việc cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch; Thông tư số 226/2016/NTT-BTP ngày 11/11/2016 của Bộ tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí chứng thực; Quyết định 3161/QĐ-UBND ngày 03/12/2018 về việc công bố danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Tư pháp thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp xã trên địa bàn tỉnh TB; Thông tư 01/2018/TT-VPCP ngày 23/11/2018 hướng dẫn thi hành một số quy định của Nghị định 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính. Ngày 16/6/2020, tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa của UBND xã QB đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Lưu Thị T và vợ chồng anh Nguyễn Doãn C, chị Đặng Thị O. Tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất diện tích: 273,5 m² (trong đó: Đất ở là 75m², đất trồng cây lâu năm là 198,5m²), số thửa 487, tại tờ bản đồ số 19; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp bốn diện tích 54 m².

Hồ sơ do bà Lưu Thị T nộp trực tiếp bao gồm:

- 1/ Dự thảo Hợp đồng Tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính);
- 2/ Căn cước công dân, giấy chứng minh nhân dân của bà T, anh C, chị O (bản sao) có xuất trình bản chính để đối chiếu;
- 3/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 781746 do UBND huyện QP cấp ngày 21/4/2020 mang tên bà Lưu Thị T- sinh năm 1950. Địa chỉ: Thôn NC, xã QB, QP, TB (bản sao) có xuất trình bản chính để đối chiếu.

Thực hiện quy trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chứng thực theo quy định, công chức chuyên môn đã kiểm tra, xem xét cho thấy hồ sơ do bà T nộp và xuất trình đầy đủ, chính xác theo quy định tại khoản 1 điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ 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.

Tại thời điểm chứng thực (ngày 16/6/2020) bà Lưu Thị T, anh Nguyễn Doãn C có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã có mặt tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND xã trong trạng thái tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, nhận thức

và làm C được hành vi của mình; chị Đặng Thị O không có mặt, đã có Hợp đồng ủy quyền cho anh C có công chứng theo đúng quy định (Hợp đồng ủy quyền do anh Nguyễn Doãn C và chị Đặng Thị O lập ngày 11/6/2020 có công chứng tại văn phòng công chứng số 5, Thành phố HCM, địa chỉ: số 278 đường NVN, phường 7, quận GV, TP HCM). Sau khi nghe công chức Tư pháp hộ tịch giải thích các bên đã hiểu rõ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản gắn liền với đất đồng thời cùng tự nguyện ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của lãnh đạo Ủy ban nhân dân, công chức Địa chính, công chức Tư pháp - Hộ tịch xã. Đồng chí Phó C tịch UBND xã ký chứng thực hợp đồng trên cơ sở đề xuất của công chức chuyên môn, bộ phận văn thư thu phí, đóng dấu, trả kết quả cho bà T 01 bản Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được chứng thực tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả ngay trong ngày làm việc và tiến hành lưu trữ 01 bản hợp đồng theo quy định. Như vậy, việc chứng thực hợp đồng tặng cho tài sản trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Ông C2 xác nhận thời điểm ngày 16/6/2020, ông là cán bộ tư pháp hộ tịch xã QB, người trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ do bà Lưu Thị T nộp và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về chứng thực Hợp đồng tặng cho giữa bà T và anh C, chị O.

** Người làm chứng - chị Lưu Thị D trình bày:* Chị là cháu gọi bà T bằng bác (bà T là chị gái của bố chị). Do các con bà T ở xa nên chị thường chở bà T lên Ủy ban nhân dân xã để làm các thủ tục về đất đai. Chị có lần nghe bà T nói với đồng chí địa chính xã làm giúp thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh C, bà còn nói nhờ xã cố gắng tạo điều kiện vì con ở xa không đi lại nhiều được. Đồng chí địa chính xã có giải thích do diện tích đất ở của bà nhỏ nên không đủ điều kiện tách làm 02 thửa được, bà T có bảo làm giúp chuyển cả cho anh C, dù sao vợ chồng anh C cũng nuôi bà rồi. Ngày 16/6/2020, chị có chở bà T lên Ủy ban nhân dân xã QB, chị chỉ biết để làm thủ tục về đất đai chứ không rõ cụ thể làm gì. Ngoài ra, hàng tháng anh C có gửi tiền qua tài khoản của chị (1.000.000 đồng/tháng) nhờ chị rút tiền đưa cho bà T để chi tiêu tuổi già.

** Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ cụ thể:*

- Tổng Công ty Hàng không Việt Nam cung cấp thông tin và xác nhận: Hành khách: Anh Nguyễn Doãn C, sinh năm 1972, số CMND: 151052195 cấp ngày 08/9/2013. Trong ngày 14 tháng 6 năm 2020 có đi trên chuyến bay VN 1182, dự kiến khởi hành lúc 07 giờ và dự kiến hạ cánh lúc 09 giờ 10 phút; Hành khách Nguyễn Doãn C có đi và số ghế ngồi là 17B. Trong ngày 17/6/2020 từ Thành phố Hải Phòng đến Thành phố HCM trên chuyến bay VN 1187 dự kiến khởi hành lúc 15 giờ 50 phút và dự kiến hạ cánh lúc 18 giờ 05 phút. Hành khách Nguyễn Doãn C có đi và ghế ngồi là 27C. Đơn xin nghỉ phép của anh Nguyễn Doãn C (từ ngày 14/6/2020 đến ngày 17/6/2020);

- Biên bản xác minh với ông Lưu Đình T (Nguyên là Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân xã QB); báo cáo của ông Vũ Lương T4 là công chức Địa chính xã QB thể hiện: Bà Lưu Thị T là người đề nghị hướng dẫn làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng anh C, chị O. Ông T4 là người yêu cầu bà T chuẩn bị các giấy tờ, đối chiếu hồ sơ, giấy tờ và thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo mẫu. Ông T4 là người đã soạn dự thảo hợp đồng theo mẫu và luân chuyển hồ sơ sang công chức Tư pháp hộ tịch xã kiểm tra, thực hiện chứng thực hợp đồng theo quy định. Tại thời điểm chứng thực (16/6/2020) bà Lưu Thị T, ông Nguyễn Doãn C có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã có mặt tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân xã trong trạng thái tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, nhận thức và làm C được hành vi của mình; chị Đặng Thị O không có mặt, đã có văn bản ủy quyền có công chứng theo đúng quy định. Sau khi nghe công chức Tư pháp hộ tịch giải thích các bên đã hiểu rõ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đã cùng tự nguyện ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chức Địa chính, công chức Tư pháp hộ tịch xã. Đồng chí Phó C tịch Ủy ban nhân dân xã ký chứng thực hợp đồng trên cơ sở đề xuất của công chức chuyên môn, bộ phận văn thư thu phí, đóng dấu, trả kết quả cho bà T 01 bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được chứng thực tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả ngay trong ngày làm việc và tiến hành lưu trữ 01 bản hợp đồng theo quy định.

- Sổ Chứng thực Hợp đồng giao dịch của Ủy ban nhân dân xã QB, quyển số 01/2020, mở ngày 06/01/2020 thể hiện bà Lưu Thị T là người đăng ký chứng thực và nộp lệ phí chứng thực 50.000 đồng.

Bản án số 06/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh TB đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 115, 116, 117, 119, 401, 429 và 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ khoản 2, Điều 5, Điều 35, 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị T về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/6/2020 giữa bà và anh Nguyễn Doãn C, chị Đặng Thị O vô hiệu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/4/2023, bà Lưu Thị T và anh Huỳnh Thanh T2 người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị trưng cầu giám định pháp y tâm thần đối với bà Lưu Thị T tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, kèm theo đơn là bản trích lục hồ sơ bệnh án ngày 04/3/2016 (bản photo) của bà Lưu Thị T và yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/7/2023, bà T (nguyên đơn); ngày 08/9/2023 anh C, chị O (bị đơn) có đơn đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt.

Ngày 27/7/2023, anh Huỳnh Thanh T2 có đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án yêu cầu văn bản chứng thực vô hiệu.

Ngày 16/8/2023, anh Huỳnh Thanh T2 có đơn đề nghị thay đổi thẩm phán; ngày 18/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh TB đã ra quyết định không chấp nhận việc thay đổi thẩm phán.

Ngày 16/8/2023, anh Huỳnh Thanh T2 có đơn khiếu nại lần 1 và có đơn xin hoãn phiên tòa phúc thẩm; ngày 03/9/2023 có đơn khiếu nại lần 2 và đã được Tòa án nhân dân tỉnh TB giải quyết khiếu nại, trả lời khiếu nại tại văn bản số 2106/CV-TA ngày 07/9/2023.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TB phát biểu quan điểm: Quá trình thực hiện tố tụng của Hội đồng xét xử, các đương sự đảm bảo đúng pháp luật và đề nghị: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị T. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh TB.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của bà Lưu Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T nằm trong thời hạn luật định. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm anh Huỳnh Thanh T2 người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị T có đơn đề nghị tạm đình chỉ vụ án, đơn khiếu nại và đề nghị thay đổi thẩm phán, tuy nhiên anh Huỳnh Thanh T2 không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình và đã được Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Về nội dung:**

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là anh Huỳnh Thanh T2 thấy:

[1.1] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Bà Lưu Thị T là người có quyền sử dụng diện tích 273,5m² đất và quyền sở hữu 54m² nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 781746 do UBND huyện QP cấp ngày 21/4/2020 tại Thôn NC, xã QB, huyện QP, tỉnh TB. Do đó bà Lưu Thị T có toàn quyền định đoạt đối với tài sản trên. Ngày 16/6/2020 bà Lưu Thị T cùng anh Nguyễn Doãn C đến UBND xã QB, huyện QP, tỉnh TB lập hợp đồng tặng cho, có chữ ký của bên tặng cho là bà T và bên nhận tặng cho là anh C, chị O (chị O ủy quyền cho anh C có văn bản ủy quyền), hợp đồng được UBND xã QB chứng thực. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều minh mẫn, nhận thức và làm C được hành vi của mình, tự nguyện, không bị ép buộc, thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của bà T. Do đó C thể tham gia giao dịch dân sự đảm bảo theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự.

[1.2] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà T và anh C, chị O ngày 16/6/2020 được lập thành văn bản gồm 04 trang có chữ ký của bên tặng cho là bà T và bên nhận tặng cho là anh C, chị O ủy quyền cho anh C có văn bản ủy quyền. Hợp đồng đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã QB, huyện QP, tỉnh TB nơi có tài sản và chứng thực hợp đồng, có đóng dấu giáp lai, có lời chứng thực của ông Lưu Đình Thông là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã QB, được chứng minh bằng lời khai của người làm chứng là chị Lưu Thị D là người trực tiếp chở bà T đến Ủy ban nhân dân xã QB; Báo cáo của ông Vũ Lương T4 là công chức địa chính xã Quỳnh; Lời khai của ông Nguyễn Đăng C2 đại diện cho Ủy ban nhân dân xã QB và cũng là người tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ đăng ký chứng thực của bà T. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện QP, bà T là người đăng ký chứng thực và nộp lệ phí chứng thực 50.000 đồng. Như vậy hợp đồng phù hợp với các quy định tại các Điều 35, 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký Điều 119, khoản 1 Điều 401, Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015 thì Hợp đồng tặng cho nêu trên đảm bảo về hình thức.

[1.3] Về nội dung của hợp đồng: Về nguồn gốc diện tích đất là 273,5 m² (trong đó: Đất ở là 75 m², đất trồng cây lâu năm là 198,5 m²), tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp IV, 01 tầng, diện tích 54 m², có nguồn gốc của vợ chồng bà Lưu Thị T và ông Nguyễn Doãn D2. Năm 2018 ông D2 chết không để lại di chúc. Ngày 24/02/2020 các đồng thừa kế của ông D2 đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, bà Lưu Thị T được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên. Sau đó bà T đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 781746 do UBND huyện QP cấp ngày 21/4/2020 tại Thôn NC, xã QB, huyện QP, tỉnh TB. Sau khi

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngày 16/6/2020 bà T đã làm thủ tục tặng cho anh C, chị O (như nội dung tại mục [1.1], [1.2] đã nêu ở trên). Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự; Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013, do đó hợp đồng tặng cho đã có hiệu lực.

[1.4] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà T và anh C, chị O lập ngày 16/6/2020 có hiệu lực. Anh Nguyễn Doãn C và chị Đặng Thị O đã làm thủ tục và được cấp có thẩm quyền, Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh TB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 145251 ngày 08/7/2020 tại thửa đất số 487, tờ bản đồ số 19, diện tích 273,5 m² tại thôn NC, xã QB, huyện QP, tỉnh TB. Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến, khiếu nại gì.

Vì vậy việc bà T cho rằng khi ký hợp đồng tặng cho bà bị anh C lừa dối nói là chỉnh lý bản đồ và tại thời điểm đó bà không minh mẫn là không có cơ sở chấp nhận.

[1.5] Về việc bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu do bà T không nhận thức, làm C được hành vi và yêu cầu Tòa án trung cầu giám định pháp y tâm thần đối với bà T tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 16/6/2020: Xét thấy, như đã phân tích tại mục [1.1], [1.2], đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn (bà T) chỉ cung cấp cho Tòa án sổ khám bệnh và bản trích lục hồ sơ bệnh án ngày 04/3/2016 thể hiện bà T bị tai biến, sau 08 ngày điều trị được xuất viện trong tình trạng tỉnh, tiếp xúc được, liệt nửa người phải. Phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác có liên quan đến việc bà T không có khả năng nhận thức và điều khiển được hành vi tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/6/2020. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không trung cầu giám định là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà T đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

[1.6] Về yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân của bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T: Xét thấy đến thời điểm xét xử phúc thẩm, bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T không đưa ra được căn cứ cho việc tạm đình chỉ. Vì vậy, căn cứ Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án của bà Lưu Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T.

[2] Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị T, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh TB.

[3] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật, tuy nhiên bà T là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lưu Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh TB.
3. Về án phí: áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.
Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lưu Thị T.
4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 26/9/2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TB;
- TA, VKS, THADS h. QP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - C TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Vũ Đông Giang