TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 260/2023/DS-PT Ngày: 04/7/2023 V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/6 và ngày 04/7/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 105/2023/TLPT-DS về việc "tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 206/2023/DS-PT ngày 16 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1934; địa chỉ: số H, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1989 ; địa chỉ: khu phố N, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (Giấy ủy quyền ngày 11/4/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Sơn L, sinh năm 1972; địa chỉ: số H, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số E, đường số A, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1981; địa chỉ: số B, đường L, tổ B, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số E, đường số A, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Văn phòng C (nay là văn phòng C); địa chỉ: số B, Đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Võ Đức H1, sinh năm 1953; địa chỉ: số E, Đại lộ B, tổ I, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Võ Văn B, sinh năm 1962; địa chỉ: số D, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1963; địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Võ Minh T2, sinh năm 1976; địa chỉ: số I, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Võ Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H1, ông B, bà T1, bà N, bà T2: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1989 ; thường trú: khu phố N, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (Giấy ủy quyền ngày 10/4/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức H1, ông Võ Văn B, bà Võ Thị T1, bà Võ Minh T2, bà Võ Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* bà Nguyễn Thị H là mẹ ruột của ông Võ Sơn L cùng thường trú tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà H là chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 196705, số vào sổ cấp GCN H 02216/BC do Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 5 năm 2008.

Khoảng tháng 6 năm 2015, vợ chồng ông L và bà T nói với bà H là cần vốn kinh doanh nên có mượn bà H sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để thế chấp. Để thế chấp quyền sử dụng đất thì bà H phải ký ủy quyền cho vợ chồng ông L và bà T quyền sử dụng đất trên. Ngày 23/6/2015, ông L chở bà H đến Văn phòng C (nay là Văn phòng C) để ký ủy quyền. Vợ chồng ông L và bà T cam kết đến cuối năm 2017 sẽ lấy sổ đỏ về trả cho bà H, do bà H không biết chữ nên có nhờ bà T (vợ của ông L) làm chứng. Bà T nói cho bà H biết đây là hợp đồng ủy quyền cho ông L vay vốn làm ăn nên bà H mới điểm chỉ vào hợp đồng trên. Ngoài ra, công chứng viên và bà T cũng không đọc lại nội dung hợp đồng cho bà H nghe.

Nhận thấy, ông L và bà T lợi dụng sự tin tưởng và việc không biết chữ của bà H nên đã lừa dối bà H để điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do đó bà H khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4534, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2015 của Văn phòng C là vô hiệu; kiến nghị

thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 977581, số vào sổ cấp GCN: CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22 tháng 7 năm 2015 cho ông Võ Sơn L.

- *Bị đơn ông Võ Sơn L trình bày*: Ngày 23/6/2015, tại Văn phòng C ông L được mẹ là bà Nguyễn Thị Hữu t cho phần đất diện tích 406,7 m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ 181, tọa lạc tại số H, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc tặng cho được lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được công chứng. Bà Hữu t cho ông L quyền sử dụng đất trên và căn nhà diện tích 193,7 m^2 (đo đạc thực tế), kết cấu vách gạch, tường gạch xây tô, nền gạch, mái ngói. Việc tặng cho của bà H là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Do đó, ông Võ Sơn L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày*: Bà T là vợ của ông L, vào ngày 23/6/2015, tại Văn phòng C, bà H có lập hợp đồng tặng cho ông Lâm phần đất diện tích 406,7 m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ 181, tọa lạc tại số H, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do bà H không biết chữ nên Công chứng viên đã mời bà T làm chứng và bà T xác định công chứng viên đã đọc lại toàn bộ nội dung Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H nghe. Bà T xác định không liên quan gì trong vụ án này, bà T chỉ là người làm chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà bà Hữu t cho ông L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H2, Võ Văn B, bà Võ Thị T1, bà Võ Minh T2 và bà Võ Thị N thống nhất trình bày:* Phần quyền sử dụng đất mà mẹ của ông H2 là bà Nguyễn Thị H đang tranh chấp có nguồn gốc là tài sản chung của cha mẹ ông H2, khi cha ông H2 chết ông H2 và các anh em trong gia đình thống nhất để cho bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, anh em của ông H2 gồm ông H2, ông Võ Văn B, bà Võ Thị T1, bà Võ Minh T2 và bà Võ Thị N cùng góp tiền xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích (đo đạc thực tế) là 193,7 m^2 gắn liền với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 181 theo giấy chứng nhận số AM 196705, số vào sổ cấp GCN H02216/BC do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/5/2008 (hiện nay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 977581, số vào sổ cấp GCN CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Võ Sơn L ngày 22/7/2015), mục đích các anh em xây dựng căn nhà trên để bà Hữu sinh s, dưỡng già và thờ cúng tổ tiên nếu không ai có nơi ở thì ở trong căn nhà này và có nghĩa vụ phụng dưỡng mẹ (bà H). Vợ chồng ông L và bà T đã xin ở căn nhà này và cam kết phụng dưỡng, chăm sóc mẹ nhưng khi ông H2 và các anh chị em của ông H2 phát hiện hành vi lừa dối của vợ chồng ông L và bà T thì ông L và bà T đã chuyển đi nơi khác, ông H2 và các anh chị em của ông H2 phải thay nhau chăm sóc bà H. Ngoài ra, toàn bộ số tiền xây dựng căn nhà trên là do các anh em của ông H2 đóng góp xây dựng, vợ chồng ông L và bà T không có đóng góp gì. Từ khi xây dựng căn nhà trên cho đến nay bà H và các anh em của ông H2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Do đó, ông H2, ông B, bà T1, bà T2 và bà N yêu cầu độc lập:

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4534 quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2005 của Văn phòng C là vô hiệu.

Công nhận tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp 4 diện tích đo đạc thực tế 193,7 m^2 gắn liền với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 181 theo giấy chứng nhận số AM 196705, số vào sổ cấp GCN H02216/BC do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/5/2008 (hiện nay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 977581, số vào sổ cấp GCN: CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Võ Sơn L ngày 22/7/2015) thuộc sở hữu chung của các ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N.

Công văn trả lời của Văn phòng C Trần Thị Thanh M:

- Về năng lực hành vi dân sự: Bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Hữu s1 năm 1934 và bên nhận tặng cho là ông Võ Sơn Lâm s2 năm 1972. Tại thời điểm các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Bên tặng cho đã được công chứng viên đọc và giải thích rõ toàn bộ nội dung hợp đồng và đã đồng ý điểm chỉ vào hợp đồng. Bên nhận tặng cho đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

Tại khoản 2 Điều 47 Luật công chứng 2014 quy định: "*Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng. Người làm chứng phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng. Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu người yêu cầu công chứng không mời được thì công chứng viên chỉ định*". Trong trường hợp này, bà Nguyễn Thị H không đọc được, không viết được nên đã mời bà Nguyễn Thị Thanh T đến làm chứng.

Tại trang 3 của Hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thanh T- người làm chứng có ghi: "*Tôi tên Nguyễn Thị Thanh T, CMND số 281034708. Tôi được các bên mời đến làm chứng cho bà Nguyễn Thị Hữu . Tôi đã chứng kiến công chứng viên đọc lại hợp đồng này cho bà H nghe. Bà Nguyễn Thị H đã nghe và hiểu rõ và đồng ý điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên*".

Như vậy, tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện ký kết hợp đồng không bị lừa dối hay ép buộc.

- Về địa điểm công chứng: Công chứng viên đã chứng kiến bên nhận tặng cho đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thanh T đã chứng kiến công chứng viên đọc và giải thích rõ toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng cho bên tặng cho nghe. Đồng thời công chứng viên đã đối chiếu, kiểm tra bản chính các giấy tờ với hồ sơ lưu, xác nhận đúng nhân thân, chữ ký, dấu lăn tay

của bên chuyển nhượng, người làm chứng và của bên nhận chuyển nhượng, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên.

- Về đối tượng hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 196705 số vào sổ cấp GCN số H02216/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 26/5/2008, cập nhật biến động ngày 26/12/2012. Công chứng viên đã kiểm tra thông tin ngăn chặn và không có bất kỳ văn bản ngăn chặn nào của cá nhân, tổ chức đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, công chứng viên đã yêu cầu bên tặng cho cung cấp Đơn xác nhận tình trạng bất động sản, UBND phường B có xác nhận ngày 19/6/2015 "*Thửa đất số 83, tờ bản đồ số B1-2 (DC18-1) đất tọa lạc tại KP Bình Quới B, phường B. Hiện tại đất không có tranh chấp*". Do đó, đối tượng giao dịch của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục công chứng: Hồ sơ đảm bảo các giấy tờ theo quy định của Luật Công chứng 2014.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 4534, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2005 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của TAND TP ., tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Sơn L.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và công nhận tài sản gắn liền đất với bị đơn ông Võ Sơn L.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên Bản án sơ thẩm ngày 04/01/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 04/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc công nhận tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 04, có diện tích đo đạc thực tế là

193,7m^2, gắn liền với thửa đất số 83, tờ bản đồ số theo giấy chứng nhận số AM 196705, số vào sổ cấp GCN H02216/BC do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/5/2008 (hiện nay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 977581, số vào sổ cấp GCN: CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Võ Sơn L ngày 22/7/2015) thuộc sở hữu chung của các ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, ông B, bà T1, bà T2, bà N rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc công nhận tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có diện tích đo đạc thực tế là 193,7m^2 là tài sản chung của những đương sự nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo mà đương sự đã rút.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông H1, ông B, bà T1, bà T2, bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ bởi lẽ bà H không viết được, không đọc được nhưng người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thanh T3 là vợ của ông L là không đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014. Do đó, hợp đồng tặng cho vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiêu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: *"Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Sơn L; không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và công nhận tài sản gắn liền đất với bị đơn ông Võ Sơn L"* là không có căn cứ và trái với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu *"Tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu*".

Kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị sửa án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh tụng của các đương sự tại phiên toà, ý kiến đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M.

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ một phần yêu cầu kháng cáo: tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4534, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2015 của Văn phòng C là vô hiệu; kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 977581, số vào sổ cấp GCN: CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22 tháng 7 năm 2015 cho ông Võ Sơn L; tuy nhiên, đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc công nhận tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 04, có diện tích đo đạc thực tế là 193,7m^2, gắn liền với thửa đất số 83, tờ bản đồ số theo giấy chứng nhận số AM 196705, số vào sổ cấp GCN H02216/BC do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/5/2008 (hiện nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 977581, số vào sổ cấp GCN: CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Võ Sơn L ngày 22/7/2015) thuộc sở hữu chung của các ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4534, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2015 của Văn phòng C là vô hiệu; kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 977581, số vào sổ cấp GCN: CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22 tháng 7 năm 2015 cho ông Võ Sơn L.

Bị đơn ông Võ Sơn L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L cho rằng ngày 23/6/2015 bà H là mẹ của bị đơn tặng cho ông Lâm phần đất diện tích là 406,7m^2 thuộc thửa số 83, tờ bản đồ 181 được Văn phòng C công chứng. Nguyên đơn tặng cho bị đơn quyền sử dụng đất và căn nhà diện tích thực tế là 193,7m^2, kết cấu: vách gạch, tường gạch, xây tô, nền gạch, mái ngói.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N (là con của nguyên đơn, đồng thời là anh, chị của bị đơn ông L) có yêu cầu độc lập: tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4534, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2015 của Văn phòng C là vô hiệu; công nhận tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 04, có diện tích đo đạc thực tế là 193,7m^2, gắn liền với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 181 theo Giấy chứng nhận số AM 196705, số vào sổ cấp GCN H02216/BC

do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/5/2008 (hiện nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 977581, số vào sổ cấp GCN: CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Võ Sơn L ngày 22/7/2015 là thuộc sở hữu chung.

Xét thấy căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đứng tên GCN QSDĐ số AM 196705, số vào sổ cấp GCN: H 02216/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 26/5/2008 với diện tích 624m^2 thuộc thửa 83, tờ bản đồ số B1-2 (DC18-1) tại xã B (trong đó thổ cư 300m^2, CLN 324m^2).

Tài sản gắn liền với đất: nhà, diện tích 186m^2 (mái ngói, tường xây, gạch men).

Ngày 19/8/2010, nguyên đơn bà H có đơn xin cấp giấy phép xây dựng: diện tích 200m^2 gửi UBND huyện (nay là thành phố) T (bút lục 210).

Ngày 22/9/2010, UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy phép xây dựng số: 1157/GP.XD với diện tích xây dựng 191m^2 (bút lục 213), kèm theo hồ sơ bản vẽ xin phép xây dựng (bút lục 209) do bà Nguyễn Thị H đứng tên.

Sau khi có giấy phép xây dựng bà H tiến hành xây dựng nhà.

Ngày 26/12/2012, nguyên đơn bà H tách một phần diện tích đất, lập thửa mới 436, diện tích 217m^2 (trong đó 89m^2 ODT, 128,3m^2 CLN) để chuyển cho bà Võ Minh T2. Diện tích còn lại: 406,7m^2 (211m^2 ODT) (bút lục 218).

Ngày 23/6/2015 bà H lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Võ Sơn L tại VPCC Bình Chuẩn là quyền sử dụng đất thửa số 83, tờ bản đồ số 181 (gốc B1-2) diện tích 406,7m^2.

Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2008 được các con của bà H lập văn bản thoả thuận (bút lục 240) đã được UBND xã (nay là phường) Bình Chuẩn chứng thực số 27/2008, quyển số 01 ngày 14/3/2008: 06 người con gồm: ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N, Võ Sơn L đều nhất trí ký tên, lăn tay giao toàn quyền đăng ký sử dụng đất và định đoạt cho bà Nguyễn Thị H và cam kết không thắc mắc, khiếu nại về sau với diện tích là 2.620m^2; trong đó có diện tích 624m^2 (300m^2 thổ cư, 324m^2 CLN) thuộc thửa 83, tờ bản đồ số B1-2 (DC 18-1). Sau đó, bà H có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 239) đối với thửa đất này và được UBND xã (nay là phường) B1 Chuẩn xác nhận. Đến ngày 26/5/2008, bà H được UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/5/2008 giữa bà H và ông L tại Văn phong Công chứng B2 đối với tài sản là phần đất diện tích 406,7m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 181 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất o UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho bà Nguyễn Thị H, cập

nhật biến động ngày 26/12/2012 theo Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) T duyệt ngày 14/6/2015. Hiện trạng trên đất có căn nhà diện tích là 193,5m^2, kết cấu: tường xây, mái tole, nền gạch men.

Tại Điều 2 của Hợp đồng quy định điều kiện tặng cho: *"Cho để làm tài sản riêng, không xác nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng bên B (ông Võ Sơn L) và bên B được quyền định đoạt"*.

Tại khoản 2 Điều 47 Luật công chứng 2014 quy định: *"trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng. Người làm chứng phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng. Người làm chứng cho người yêu cầu công chứng mời, nếu người yêu cầu công chứng không mời được thì công chứng viên chỉ định"*.

Trong trường hợp này, bà Nguyễn Thị H không đọc được, không viết được nên cần mời người làm chứng để chứng kiến và ký vào hợp đồng trên mới đảm bảo. Tuy nhiên, người được làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh 1981 có mối quan hệ vợ chồng với bên được tặng cho là ông Võ Sơn L (theo giấy đăng ký kết hôn ngày 15/5/2007). Thời điểm bà T làm chứng ký tên với tư cách người làm chứng là không bảo đảm theo quy định tại điều 47 của Luật Công chứng năm 2014 đã trình bày nêu trên. Bởi vì bà T vẫn có quyền, lợi ích đối với tài sản mà ông L được tặng cho này, mặc dù trong hợp đồng có điều kiện *"Cho để làm tài sản riêng, không xác nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng bên B (ông Võ Sơn L) và bên B được quyền định đoạt"* vì ông L và bà T đang trong thời kỳ hôn nhân, nếu phát sinh thừa kế theo pháp luật thì bà T3 thuộc hàng thừa kế thứ nhất được hưởng lợi ích từ khối tài sản này theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó Hợp đồng tặng cho công chứng việc tặng cho giữa bà H và ông L nêu trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch này bị vô hiệu theo điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên toà bị đơn ông L trình bày: ông là con út của bà Nguyễn Thị H, sống chung với bà từ nhỏ đến khi ông kết hôn với vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T vào năm 2007. Vợ chồng ông vẫn sống chung với bà H và bà H đã cho ông 0 (bốn) phần đất (trong đó, một phần đất hiện nay bà H tranh chấp). Ngoài ra, từ khi mẹ ông tranh chấp, ông bỏ đi nơi khác sinh sống, ông không còn sống chung với bà H nữa từ năm 2021 đến nay. Căn cứ vào thông báo về việc kết quả giải quyết huỷ bỏ đăng ký cư trú của Công an phường H, thành phố T) ngày 30/3/2022 (bút lục 39). Ông L đã đăng ký tạm trú mới: số 5A21, đường số A, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Như vậy, bị đơn không còn sinh sống chung với bà H, hiện nay nguyên đơn sống chỉ một mình tại phần đất và nhà tranh chấp.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng hiện nay bà H đã gần 90 tuổi, bệnh đau, đi lại khó khăn, không ai chăm sóc, còn ông L là con út đã bỏ đi nơi khác sinh sống, không chăm sóc, nuôi dưỡng bà H. Các người con khác của bà H phải thay phiên nuôi dưỡng, chăm sóc bà, trong khi đó tài sản của nguyên đơn chỉ duy nhất còn lại phần đất có diện tích 406,7m^2 và căn nhà để ở, sinh sống, thờ cúng ông bà, tổ tiên, thì không có lý gì mà nguyên đơn tặng cho toàn bộ tài sản cho bị đơn.

Xét tài sản là căn nhà cấp 4, diện tích 193,7m^2, ngày 22/9/2010 UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy phép xây dựng số: 1157/GP.XD cho bà Nguyễn Thị Hữu . Căn nhà cấp 4 bà H đứng tên giấy phép xây dựng và hiện nay bà H đang sinh sống trên căn nhà này nên bà H tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng.

Đối với bị đơn ông L cho rằng ông đã bỏ tiền ra mua vật tư, xây dựng nhà vào năm 2010: gồm các hóa đơn bán lẻ vào thời điểm năm 2010 (từ bút lục 60-140), việc mua vật tư xây dựng nhà đều có chữ ký của ông Võ Sơn L. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông L không có đơn phản tố, trường hợp ông L có tài liệu chứng cứ chứng minh đã chi số tiền để xây dựng căn nhà trên thì có quyền khởi kiện yêu cầu đòi lại tiền trong một vụ kiện khác.

Từ những phân tích trên xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là có cơ sở chấp nhận; kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà là phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 41, 47 của Luật Công chứng năm 2014.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N về việc công nhận tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 04, có diện tích đo đạc thực tế là 193,7m^2, gắn liền với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 181 theo Giấy chứng nhận số AM 196705, số vào sổ cấp GCN H02216/BC do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/5/2008 (hiện nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY

977581, số vào sổ cấp GCN: CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Võ Sơn L ngày 22/7/2015) thuộc sở hữu chung của các ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N.

2. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DSST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã phát sinh hiệu lực, cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N về việc công nhận tài sản gắn liền đất là căn nhà cấp 04, có diện tích đo đạc thực tế là 193,7m^2, gắn liền với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 181 thuộc sở hữu chung của các ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N.

3. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N.

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Võ Sơn L là vô hiệu.

4.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Minh T2, Võ Thị N về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Võ Sơn L là vô hiệu.

4.3. Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 977581, số vào sổ cấp GCN: CS10251 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22 tháng 7 năm 2015 cho ông Võ Sơn L.

4.4. Về chi phí tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

4.5. Về án phí sơ thẩm:

Ông Võ Sơn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho các ông (bà) Võ Đức H1, Võ Văn B, Võ Thị T1 mỗi người số tiền 1.060.000 đồng (một triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) theo Biên lai số 0002946 ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà Võ Minh T2, bà Võ Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền bà Võ Minh T2 và bà Võ Thị N đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 0002946 ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà Võ Minh T2 và bà Võ Thị N mỗi người số tiền 760.000 đồng (bảy trăm sáu mươi nghìn đồng)

5. Về án phí phúc thẩm:

Trả lại cho bà Võ Minh T2 và bà Võ Thị N mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai các Biên lai số 0003921, 0003920 cùng ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Toà dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng