

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 08/2022/DS-PT

Ngày: 24/01/2022

V/v “*Hủy hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và nhà ở*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thuận

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Thành

Bà Nguyễn Thị Như Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Đồng Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2021 về việc: “*Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2021/QĐ-PT, ngày 11/11/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2021/QĐ-PT ngày 10/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2022/QĐ-PT ngày 05/01/2022 giữa các bên đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Đình L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 287 THĐ, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Có mặt).

- Bị đơn: Anh Võ Bảo Â, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số 50 NSS, phường Q, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (Có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Võ Thị Th, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 296 HTL, tổ 7, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Ủy quyền cho ông Võ Đình L – Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2021);

+ Bà Võ Thị C, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã C, huyện PC, tỉnh Bình Định (*Ủy quyền cho ông Võ Đình L – Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2021*);

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1934; Địa chỉ: Số 50 Nguyễn Sinh Sắc, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Vắng mặt)

Người giám hộ cho bà Nguyễn Thị Đ là ông Võ Đình L, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 287 THĐ, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Có mặt)

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh Th - Agribank Kon Tum – Chi nhánh QT;

Địa chỉ: 71C đường PĐP, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Vắng mặt)

+ Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Đ - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum (Vắng mặt)

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Kon Tum

Người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Đ - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum (Vắng mặt)

+ Công chứng viên Quách Cao Y (Vắng mặt) - Văn phòng Công chứng Nguyễn Thiên Nh tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1993 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 227 PCT, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum

+ Chị Nguyễn Hoàng Tố Q; Địa chỉ: Số 50 NSS, phường Q, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Hoàng Tố Q là ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 32 đường LTT, phường D, thành phố PleiKu, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

- Người làm chứng:

+ Anh Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 125 PCT, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Minh T – Chuyên viên pháp lý, trưởng bộ phận nghiệp vụ văn phòng công chứng Nguyễn Thiên N, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ: Số 227 PCT, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Vắng mặt).

+ Bà Quách Thị Ng; Địa chỉ: Số 249 HTL, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Có mặt).

+ Bà Phạm Thị L; Địa chỉ: số 52 NSS, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Tố Q

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/11/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người giám hộ cho bà Nguyễn Thị Đ và đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị C, bà Võ Thị Th là ông Võ Đình L trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết:

Ông Võ Đình L và các em là bà Võ Thị C, Võ Thị Th là các con của ông Võ Đình Th (*đã chết*) và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1934. Vào khoảng năm 1985 ông L mua một lô đất có diện tích 488m², tại địa chỉ: Số 50 NSS, phường Q, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Đến năm 1986 ông L bắt đầu xây dựng nhà ở với diện tích 28m², mỗi năm ông lại tiến hành tu bổ dần thành hiện trạng nhà như bây giờ, thời điểm này ông chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mảnh đất trên. Năm 1987 ông đưa mẹ là bà Nguyễn Thị Đ và em gái là Võ Thị Th từ dưới tỉnh Bình Định lên số nhà 50 NSS, thành phố Kon Tum để tiện thể chăm sóc mẹ.

Bản thân ông có 02 (*hai*) đời vợ và 07 (*bảy*) người con, ông muốn để lại lô đất và nhà trên để làm từ đường hương khói cho tổ tiên, không muốn các con tranh dành tài sản này nên năm 1999 ông đã để mẹ là bà Nguyễn Thị Đ đứng tên thay ông trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 03, tờ bản đồ số 47, diện tích 488m².

Đến năm 2010 bà Nguyễn Thị Đ phát bệnh nặng, từ đó đến nay bà không kiểm soát được hành vi của mình, chỉ nằm một chỗ, đầu óc không được tỉnh táo. Trong thời gian dài ông và các em chăm sóc mẹ. Đến khoảng đầu năm 2020 ông và các em là bà Võ Thị C, Võ Thị Th mới biết mẹ ông là bà Nguyễn Thị Đ tặng cho Quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên cho anh Võ Bảo Á là con trai của ông theo hợp đồng tặng cho ngày 17/3/2018. Sau đó, Sở tài nguyên môi trường tỉnh Kon Tum đã cấp cho anh Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố Q, Giấy chứng nhận quyền đất và nhà ở số CM80326, sổ vào sổ cấp GCN: CS03795, ngày 05/4/2018.

Khỏi tài sản trên là công sức ông trực tiếp tạo dựng nên, nhưng ông không biết gì về việc bà Đ tặng cho con trai ông là anh Võ Bảo Á và thời điểm tặng cho tài sản thì mẹ ông là bà Nguyễn Thị Đ hoàn toàn không đủ minh mẫn để thực hiện việc tặng cho. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho ngày 17/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Võ Bảo Á được công chứng viên Quách Cao Y thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Võ Bảo Á trình bày như sau:

Ngày 17/3/2018 anh và bà Nguyễn Thị Đ có lập hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ: Số 50 NSS, phường Q, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Thời điểm đó bà Nguyễn Thị Đ đã bệnh nặng, giao tiếp khó khăn, không kiểm soát được hành vi của mình và nằm một chỗ nhiều năm nay. Bản thân anh nghĩ rằng nhiều năm nay anh ở cùng bà, chăm sóc bà, tài sản của bà thì sau khi bà mất cũng thuộc về anh, nên anh A đã tự làm thủ tục hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở rồi nhờ văn phòng công chứng lên nhà để bà Đ xác nhận vào. Sau khi hoàn tất thủ tục hợp đồng tặng cho, anh A có đăng ký biến động đất đai làm thủ tục sang tên cho anh và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận số CM800236 cho anh A và chị Nguyễn Hoàng Tố Q. Việc lập hợp đồng tặng cho bố anh là ông L không biết. Hiện nay, anh và chị Nguyễn Hoàng Tố Q đã thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Agribank chi nhánh Quang Trung, thành phố Kon Tum để vay số tiền 200.000.000 đồng. Về nguồn gốc lô đất và nhà ở anh thừa nhận lô đất và nhà ở trên đúng như ông L trình bày là do ông L mua và tạo dựng lên căn nhà trên đất. Nay ông Võ Đình L yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh và bà Nguyễn Thị Đ được xác lập ngày 17/3/2018 tại số 50 NSS, phường Q, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đình L.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Tố Q trình bày như sau:

Chị và anh Võ Bảo A lấy nhau hơn 10 năm nay, khi về làm dâu chị phải phụ giúp chăm bà Nguyễn Thị Đ vì bà nằm một chỗ, tuy nhiên bà vẫn rất minh mẫn, việc dọn dẹp, vệ sinh cho bà cũng là do bản thân chị chăm sóc. Việc bà Đ lập hợp đồng tặng cho anh A là đúng quy định nên chị không đồng ý đối với yêu cầu của ông Võ Đình L hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Đ và anh A.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Quách Cao Y– Công chứng viên văn phòng công chứng NTN, tỉnh Kon Tum, người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị L trình bày như sau:

Ngày 16/3/2018 ông tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và nhà ở, người yêu cầu công chứng là anh Võ Bảo A, ông A trình bày người tặng cho là bà Nguyễn Thị Đ bị liệt không đi lại được nên có đơn đề nghị công chứng ngoài trụ sở, qua việc thu thập thông tin từ ông Võ Bảo A thì bà Đ bị liệt nhưng vẫn tỉnh táo, minh mẫn nên ông đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng và đồng ý thực hiện việc yêu cầu công chứng ngoài trụ sở và phân công cho bà Nguyễn Thị Minh T, chuyên viên pháp lý soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng để cùng ông thực hiện công chứng ngoài trụ sở.

Khoảng 07 giờ 00 phút, ngày 17/3/2018 ông cùng với bà Nguyễn Thị Minh T đến tại địa chỉ số nhà 50 NSS, phường Q, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum để thực hiện việc công chứng ngoài trụ sở. Sau đó, do có hồ sơ cần giải quyết gấp tại trụ sở văn phòng nên ông đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Minh T thực hiện

các thủ tục công chứng ngoài trụ sở đối với bà Nguyễn Thị Đ. Do bà Đ không ký được nên có mời người làm chứng là anh Nguyễn Thanh Ph. Sau khi hoàn tất các thủ tục như phỏng vấn, đọc dự thảo hợp đồng tặng cho và lăn tay đối với bà Nguyễn Thị Đ, ý kiến xác thực của người làm chứng tại số nhà 50 NSS, phường Q, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum thì ông Võ Bảo Á tiếp tục đến trụ sở văn phòng công chứng để làm các thủ tục tiếp theo.

Sau khi ông đã kiểm tra kết quả thực hiện công chứng ngoài trụ sở (*hồ sơ, tài liệu, ghi âm phỏng vấn bà Nguyễn Thị Đ*) ông đã cho anh Võ Bảo Á ký và điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho để hoàn tất thủ tục hợp đồng.

Thời điểm lập hợp đồng tặng cho tại số nhà 50 NSS, thành phố Kon Tum bằng nghiệp vụ như phỏng vấn, hỏi thông tin để kiểm tra năng lực hành vi dân sự và thông qua tài liệu ghi âm do chuyên viên cung cấp, ông đã kiểm tra lại trước khi ghi lời chứng. Ông nhận thấy bà Nguyễn Thị Đ hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, không có dấu hiệu mất năng lực hành vi dân sự. Anh Á có giúp bà Đ lăn tay theo hướng dẫn của bà Nguyễn Thị Minh T để đảm bảo việc lăn tay đúng kỹ thuật giúp ông đối chiếu dấu vân tay trên hợp đồng và trên chứng minh nhân dân được rõ ràng hơn. Đồng thời người làm chứng anh Nguyễn Thanh Ph cũng đã ghi nhận sự làm chứng của mình vào hợp đồng là *“Bà Nguyễn Thị Đ đã đồng ý cho ông Võ Bảo Á toàn bộ nhà và đất tại số nhà 50 (số cũ 54) NSS và đã điểm chỉ vào hợp đồng này”*.

Việc anh Á giúp bà Đ lăn tay không thể hiện bà Đ mất năng lực hành vi dân sự vì anh Á khi yêu cầu công chứng khẳng định bà Đ minh mẫn, quá trình lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Minh T có phỏng vấn, ghi âm, có người làm chứng Nguyễn Thanh Ph xác nhận bà Đ minh mẫn để thực hiện hợp đồng tặng cho tài sản. Theo quy định nội bộ của Văn phòng công chứng thì khi thực hiện công chứng ngoài trụ sở đều phải ghi âm để lưu giữ lại làm chứng cứ khi có phát sinh khiếu kiện, việc lưu giữ ghi âm không quá một năm. Sau gần 3 năm mới phát sinh khiếu kiện nên không còn lưu giữ tài liệu ghi âm để làm cơ sở xem xét.

Vậy, ông khẳng định việc lập hợp đồng tặng cho ngày 17/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Võ Bảo Á là đảm bảo về hình thức và nội dung. Do vậy, nếu cho rằng bà Nguyễn Thị Đ không đủ tỉnh táo, minh mẫn tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho để hủy lập hợp đồng tặng cho ngày 17/3/2018 là không có cơ sở và không thuyết phục.

Tuy nhiên, xét hiện nay ông Võ Đình L là con trai của bà Đ đồng thời đã được Tòa án chỉ định là người giám hộ nên ông L có trách nhiệm nuôi dưỡng, chăm sóc, đại diện theo pháp luật của bà Đ, việc ông L yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho để khôi phục lại tài sản cho bà Đ nhằm tạo điều kiện để ông L nuôi dưỡng, chăm sóc mẹ là cần thiết. Xét chính sách của nhà nước đối với quan hệ dân sự có thể áp dụng Điều 7 Bộ luật dân sự năm 2015 để xem xét giải quyết hủy hợp đồng tặng cho theo hướng phát huy phong tục tập quán, đạo đức xã hội và tinh thần tương thân tương ái.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, đại diện hợp pháp

là Agribank Kon Tum – Chi nhánh Quang Trung là bà Trần Thị Thanh Th trình bày:

Anh Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố Q có vay tại ngân hàng Agribank Chi nhánh Kon Tum số tiền 200.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 5110LAV201900128 ngày vay 29/01/2019, ngày đến hạn là 29/01/2022; dư nợ gốc hiện tại là 160.000.000 đồng; nợ lãi đến ngày 01/12/2020 là 1.402.740. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CM800236 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 05/4/2018; Địa chỉ lô đất tại đường NSS, phường Q, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Vào ngày 06/8/2021 ông Võ Đình L đã trả toàn bộ số tiền vay cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với anh Võ Bảo Á, chị Nguyễn Hoàng Tố Q nêu trên. Nên ngân hàng không có yêu cầu độc lập gì. Hiện nay Ngân hàng vẫn đang tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp của anh Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố Q để chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đại diện Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum trình bày:

Tài sản là nhà ở và đất tại số 50 NSS, thành phố Kon Tum đã được UBND tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và đất ở cho bà Nguyễn Thị Đ, nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Võ Bảo Á, có người làm chứng là anh Nguyễn Thanh Ph, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thiên Nh công chứng ngày 17/3/2018 số công chứng 774, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) là đúng quy định của pháp luật đất đai, nhà ở.

Trường hợp nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có chứng cứ cho rằng hợp đồng tặng cho nói trên thuộc trường hợp bị vô hiệu (*một phần hoặc toàn phần*) thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho vô hiệu, đồng thời kiến nghị giao lại tài sản nói trên cho bà Nguyễn Thị Đ thì Văn phòng Đăng ký Đất đai sẽ tham mưu, giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Đ theo quyết định của Tòa án.

Với nội dung trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2021/DS-ST, ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 11 Điều 26; Điều 34; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 264; Điều 271; Điều 273; Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122; Điều 125; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 100; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 8; Điều 17; Điều 40; Điều 41; Điều 44; Điều 46; Điều 48; Điều 63; Điều 64 Luật Công chứng 2014.

Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu về việc “*Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở*” giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Võ Bảo Á của nguyên đơn ông Võ Đình L, đơn đề ngày 17/11/2020.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 17/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Võ Bảo Á do văn phòng Công chứng NTN, tỉnh Kon Tum chứng thực.

Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum, Chi Nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Kon Tum, căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng và nhà ở đã cấp cho anh Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố Q, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở số CM800236, số vào sổ cấp GCN: CS03795, ngày 05/4/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ.

Ông Võ Đình L phải trả cho anh Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố Q số tiền 28.420.877 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo của những người tham gia tố tụng.

Ngày 12/9/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Tố Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Tại văn bản ngày 15/11/2021 chị Q trình bày các lý do kháng cáo như sau: Tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho anh Võ Bảo Á tài sản ngày 17/3/2018 bà Nguyễn Thị Đ hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo; Việc lập hợp đồng tặng cho của Văn phòng Công chứng NTN là đúng về nội dung và hình thức, công chứng viên đã thực hiện phỏng vấn, hỏi thông tin để kiểm tra năng lực hành vi dân sự và xác định bà Nguyễn Thị Đ hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo; Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, lấy lời khai của hai chiến sỹ công an nhân dân đến nhà làm chứng minh nhân dân cho bà Đ và chưa tiến hành đối chất giữa anh Võ Bảo Á, công chứng viên, bà Nguyễn Thị Minh T, ông Nguyễn Thanh Ph, hai chiến sỹ công an và chị Q là vi phạm tố tụng; Phiên tòa ngày 31/8/2021 chị Q bị ngộ độc thức ăn, sức khỏe không đảm bảo và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Q đang trong thời điểm trên địa bàn thành phố Pleiku áp dụng cách ly xã hội và nếu đến địa bàn tỉnh Kon Tum phải cách ly 28 ngày, do tình hình dịch bệnh covid đã có đơn xin hoãn phiên tòa, là lý do khách quan nhưng cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử là trái pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến như sau:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua phân tích, đánh giá toàn bộ các tình tiết, chứng cứ, nội dung đơn kháng cáo đại diện Viện kiểm sát cho rằng việc công chứng đồng tặng cho là hợp pháp, việc lưu giữ file ghi âm không quá 1 năm của

phòng công chứng, sau gần ba năm mới phát sinh khiếu kiện nên không còn lưu giữ tài liệu ghi âm để làm cơ sở xem xét. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho ngày 17/2/2018 bà Nguyễn Thị Đ không đủ tỉnh táo, minh mẫn là không có cơ sở.

Tại bản án của cấp sơ thẩm Hội đồng xét xử căn cứ vào quyết định số 01/2021 ngày 05/3/2021 tuyên bố bà Đ mất năng lực hành vi dân sự sau gần 2 năm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở cho anh Á là không có căn cứ.

Hợp đồng tặng cho đã được anh Á và chị Q làm thủ tục kê khai đăng ký biến động và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Á và chị Q đã thế chấp vay ngân hàng 200.00.000đ, đồng thời chị Q là người chăm sóc bà Đ. Năm 2014 bà Đ đồng ý cho vợ, chồng chị xây dựng căn nhà khoảng 70 m² cấp sơ thẩm hủy hợp đồng tặng cho là ảnh hưởng đến quyền lợi của người có quyền lợi liên quan chị Nguyễn Hoàng Tố Q.

Bản án số 61/2021/DSST, ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã xác định đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đình L là “Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở” nhưng Cấp sơ thẩm tuyên ông Võ Đình Lập được căn trừ giá trị căn nhà số 02 mà anh Võ Bảo Á và chị Q đã xây dựng trên đất của bà Nguyễn Thị Đ, trị giá căn nhà là 148.628.000đ. Ông L đã trả thay cho anh Á, chị Q 120.207.123 đồng anh Á và chị Q nợ ngân hàng Agribank, chi nhánh Quang Trung để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở mà anh Á và chị Q đã thế chấp ra và ông L phải trả lại cho anh Á, chị Q là 28.420.877 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án với nội dung này.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Võ Đình L về việc “Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở” giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Võ Bảo Á và hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung ông Võ Đình L yêu cầu căn trừ căn nhà số 02 mà anh Á và chị Q đã xây trên đất của bà Đ trị giá 148.628.000đ và đối với số tiền 120.207.123 đồng mà ông L đã trả thay cho anh Á và chị Q và ông L phải trả cho anh Á và chị Q số tiền 28.420.877 đồng.

Đối với ý kiến của ông Võ Đình L: Đề nghị Hội đồng xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Chị Q và Luật sư bảo vệ quyền và Lợi ích hợp pháp của chị: Qua phân tích, lập luận đưa ra những lý do, những căn cứ vào các quy định của pháp luật, giữ nguyên các nội dung trong đơn kháng cáo. Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Q. Tại phiên tòa phúc thẩm luật sư đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để triệu tập thêm công chứng viên để làm rõ về việc công chứng, nếu không triệu tập được thì đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét các lý do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Tố Q yêu cầu hủy bản án sơ thẩm thấy rằng:

[1.1] Về tố tụng:

Về việc xin hoãn phiên tòa: Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 409/QĐST-DS ngày 20/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum ấn định thời gian xét xử lại vụ án vào ngày 31/8/2021. Chị Nguyễn Hoàng Tố Q và Luật sư Nguyễn Hữu T có đơn xin hoãn phiên tòa vì chị Q bị ngộ độc và Luật sư đang cư trú tại địa phương áp dụng cách ly xã hội để phòng chống dịch Covi-19 trên địa bàn thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Xét thấy, đối với chị Q xin hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe nhưng không cung cấp được chứng cứ gì kèm theo để chứng minh việc mình vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm là có lý do khách quan. Đối với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Q xin hoãn phiên tòa là có lý do khách quan. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự thì “*Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đương sự hoặc... người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp...nếu vắng mặt vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì Tòa án có thể hoãn phiên tòa...*”. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Luật sư vắng mặt, thì Tòa án vẫn có thể tiến hành xét xử là không trái quy định của pháp luật.

Về việc xác minh, thu thập chứng cứ: Trong quá trình giải quyết vụ án chị Q cho rằng cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của hai chiến sỹ công an nhân dân đến nhà làm chứng minh nhân dân cho bà Đ và chưa tiến hành đối chất giữa anh Võ Bảo Á, công chứng viên, bà Nguyễn Thị Minh T, ông Nguyễn Thanh Ph, hai chiến sỹ công an và chị Q là vi phạm tố tụng. Thấy rằng, cấp sơ thẩm đã căn cứ vào hồ sơ bệnh án của bà Đ thời điểm trước đó để đánh giá và thấy không cần thiết triệu tập hai chiến sỹ công an làm chứng minh nhân dân cho bà Đ. Nếu trường hợp đương sự cần triệu tập người làm chứng thì phải cung cấp họ tên, địa chỉ để yêu cầu Tòa án triệu tập. Tuy nhiên, chị Q không cung cấp cho Tòa án xem xét để triệu tập họ. Các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã thể hiện việc đối chất giữa các đương sự đầy đủ và đúng quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, công chứng viên vắng mặt đã ủy quyền hợp pháp cho chị L có mặt. Do đó, việc xác minh, thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho vô hiệu. Cấp sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận ông Võ Đình L được cản trở giá trị căn nhà mà anh Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố Q đã xây dựng trên đất của bà Nguyễn Thị Đ là 148.628.000 đồng (Theo biên bản định giá ngày 03/6/2021). Số tiền 120.207.123 đồng ông L đã trả thay cho anh Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố Q theo hợp đồng tín dụng số 5110LAV201900128 ngày vay 29/01/2019 tại chứng từ giao dịch ngày 06/8/2021 giữa ông Võ Đình L và ngân hàng Agribank, chi nhánh Quang Trung. Ông L còn phải trả lại cho anh Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố

Q 28.420.877 đồng. Cấp sơ thẩm giải quyết như vậy, là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy có căn cứ để hủy một phần bản án sơ thẩm về phần ông L cản trở tiền cho anh Á, chị Q. Đối với căn nhà và số tiền ông L đã trả thay cho anh Á và chị Q. Nếu có đủ căn cứ thì các đương sự có quyền yêu cầu riêng bằng một vụ án khác để giải quyết.

[2] Xét hợp đồng tặng cho tài sản giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Võ Bảo Á ngày 17/3/2018 thấy rằng:

Về thủ tục công chứng: Ngày 16/3/2018 anh Võ Bảo Á có văn bản yêu cầu văn phòng Công chứng NTN, tỉnh Kon Tum công chứng hợp đồng tặng cho giữa anh và bà Nguyễn Thị Đ. Ngày 17/3/2018 bà Nguyễn Thị Minh T đã trực tiếp đến số nhà 50 NSS, phường Q, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum thực hiện lập hợp đồng tặng cho. Thành phần gồm có bà Đ, anh Á, anh Ph và đại diện văn phòng công chứng là bà Nguyễn Thị Minh T. Thời điểm này công chứng viên là ông Quách Cao Y không có mặt (Đã được công chứng viên và người làm chứng thừa nhận), nhưng tại lời chứng thực của công chứng viên tại trang 04 (bốn) của hợp đồng tặng cho ngày 17/3/2018 lại thể hiện ông Quách Cao Y là công chứng viên trực tiếp có mặt tại số nhà 50, NSS, thành phố KT, để công chứng hợp đồng. Những người ký và điểm chỉ vào hợp đồng không thực hiện trước mặt công chứng viên. Do đó, việc thực hiện công chứng hợp đồng là không đúng theo quy định tại các Điều 44, 48 của Luật công chứng 2014.

Các thủ tục yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho, đều do anh Võ Bảo Á đứng ra thực hiện với văn phòng công chứng, không có tài liệu, chứng cứ nào mà văn phòng Công chứng thể hiện việc tặng cho tài sản là ý chí, nguyện vọng của bà Nguyễn Thị Đ. Tại văn bản ngày 03/4/2021 của Văn phòng Công chứng NTN trình bày *“Theo quy định nội bộ của Văn phòng công chứng khi thực hiện công chứng ngoài trụ sở đối với trường hợp có người làm chứng đều phải ghi âm để lưu giữ làm chứng cứ khi có khiếu kiện phát sinh, việc lưu giữ ghi âm không quá một năm nên tại thời điểm tranh chấp không còn tài liệu để kiểm chứng”* là không đúng với quy định tại Điều 63; Điều 64 của Luật công chứng năm 2014.

Về nội dung: Văn phòng Công chứng cho rằng chân bà Đ bị liệt, nhưng sức khỏe tốt, hoàn toàn minh mẫn, nhưng lại yêu cầu anh Á cầm tay bà để điểm chỉ là không đúng với quy định tại Điều 48 của Luật công chứng năm 2014. Anh Nguyễn Thanh Ph xác nhận tại hợp đồng tặng cho ngày 17/3/2018 với nội dung *“Bà Đ đồng ý cho anh Á nhà và Đất”* được đại diện văn phòng công chứng chỉ dẫn cho anh Ph làm đúng với nội dung cần tặng cho, tại biên bản đối chất ngày 10/12/2020 anh Ph trình bày *“Anh Á có hỏi bà Đ nhưng tôi không nghe rõ nội dung gì và bà Đ trả lời sao”*. Do đó, việc anh Ph xác nhận bà Đ đồng ý cho anh Á nhà và Đất là không có cơ sở thể hiện ý chí nguyện vọng của bà Đ.

Về năng lực hành vi dân sự, khi giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở của bà Nguyễn Thị Đ: Trước khi bà Đ giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở với anh Á thì khoảng năm 2011 đến năm 2012 bà Đ bị té ngã, các con bà Đ phải đưa bà vào Bệnh viện đa khoa tỉnh Kon Tum để điều

trị. Có các hồ sơ bệnh án thể hiện bà Đ đã vào bệnh viện Đa khoa tỉnh Kon Tum để chữa trị nhiều lần. Hồ sơ bệnh án năm 2014 của bà Đ thể hiện kết quả CTSCAN teo não thùy trán trái, hệ thống não bất bình thường, tai biến mạch máu não do tăng huyết áp. Do đó, hệ thống thần kinh trung ương như vận động, trí nhớ, tư duy của bà Đ có bị ảnh hưởng nghiêm trọng là có căn cứ.

Ngoài ra, ngày 13/5/2016 bà Đ được Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum điều chỉnh mức trợ cấp xã hội từ mức trợ cấp cũ 180.000 đồng/tháng qua mức trợ cấp mới là 450.000 đồng/tháng; thuộc đối tượng: Người cao tuổi khuyết tật đặc biệt nặng. Theo Điều 3 Nghị định 28/2012/NĐ-CP ngày 10/4/2012 quy định chi tiết một số điều của Luật người khuyết tật về dạng tật, mức độ khuyết tật và xác định mức độ khuyết tật quy định *“Người khuyết tật đặc biệt nặng là những người do khuyết tật dẫn đến mất hoàn toàn chức năng, không tự kiểm soát hoặc không tự thực hiện được các hoạt động đi lại, mặc quần áo, vệ sinh cá nhân và những việc khác phục vụ nhu cầu sinh hoạt cá nhân hàng ngày mà cần có người theo dõi, trợ giúp, chăm sóc hoàn toàn.”*.

Tại biên bản xác minh ngày 05/01/2021 đối với các hộ dân là hàng xóm của bà Đức là bà Quách Thị Ng và bà Phạm Thị L đều cho biết bà Nguyễn Thị Đ khoảng năm 2010 bị té, cộng thêm bệnh lý nền dẫn đến tai biến nằm một chỗ đến khoảng 2012 thì bà Đ dần không biết gì, không nhớ được các bà là ai. Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 47 Bộ luật dân sự năm 2015 “người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi” thì phải có người giám hộ, theo quy định của pháp luật, khi công chứng lại không yêu cầu người giám hộ đối với bà Nguyễn Thị Đ là chưa đảm bảo chặt chẽ cho hợp đồng được công chứng.

Mặt khác, hợp đồng tặng cho trên bà Nguyễn Thị Đ tặng cho một mình anh Võ Bảo Á, không tặng cho chị Nguyễn Hoàng Tố Q. Do đó, hợp đồng này không liên quan đến chị Q, trong hợp đồng này chị Q không có quyền và nghĩa vụ gì phát sinh. Giữa hai bên nhận tặng cho và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho trên là quyền của họ và đúng quy định của pháp luật.

Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở cho rằng Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 17/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Võ Bảo Á bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117; Điều 122; Điều 125 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *“Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở”*. Tuy nhiên, quá trình xem xét thấy xác định quan hệ tranh chấp là *“Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu”* thì mới phù hợp. Nhưng quan hệ tranh chấp này đều nằm trong khoản khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, bản chất hai quan hệ là giống nhau vì khi hợp đồng vô hiệu và hợp đồng bị hủy thì hậu quả của hợp đồng theo Điều 121 và 427 của Bộ luật dân sự là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đình L và là người giám hộ cho bà Nguyễn Thị Đ là có căn cứ. Bản án số 61/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã nhận định và tuyên bố Hợp đồng tặng cho

Quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 17/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Võ Bảo Á vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

Do cấp sơ thẩm, giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của các đương sự, được quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Tố Q, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của chị Quyên được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 293; khoản 3 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Tố Q đề ngày 12/9/2021.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2021/DS-ST, ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum về phần ông Võ Đình L phải trả cho anh Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố Q số tiền 28.420.877 đồng.

2. Căn cứ khoản 11 Điều 26; Điều 34; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122; Điều 125; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 100; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 8; Điều 17; Điều 40; Điều 41; Điều 44; Điều 46; Điều 48; Điều 63; Điều 64 Luật Công chứng 2014.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu về việc “*Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở*” giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Võ Bảo Á của nguyên đơn ông Võ Đình L, đơn đề ngày 17/11/2020.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 17/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Võ Bảo Á do văn phòng Công chứng NTN, tỉnh Kon Tum chứng thực vô hiệu.

Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum, Chi Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Kon Tum, căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng và nhà ở đã cấp cho Võ Bảo Á và chị Nguyễn Hoàng Tố Q, Giấy chứng nhận quyền đất và nhà ở số CM800236, số vào sổ cấp GCN: CS03795, ngày 05/4/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 6, Điều 18, Điều 19, khoản 1 Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Anh Võ Bảo Á phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông Võ Đình L 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003864 ngày 8/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

- **Về chi phí tố tụng:** Anh Võ Bảo Ân phải hoàn trả lại cho ông Võ Đình L 3.500.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Chị Nguyễn Hoàng Tố Q không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho chị Q số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0005164 ngày 16 tháng 9 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (24/01/2022).

Nơi nhận:

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADS TP. Kon Tum;
- VKSND TP. Kon Tum;
- TAND TP. Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Thuấn

