

Bản án số: 124/2020/DS-PT

Ngày: 05/3/2020

V/v yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Kim

2. Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 28/02/2020 và ngày 05/3/2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 541/2019/TLPT-DS ngày 05/12/2019, về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1753/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2020/QĐXXPT-DS ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị Thanh N, sinh năm 1938 (có mặt)

Địa chỉ: 14/22 PBC, Phường MB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: 312/72 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Việt T, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền ông T: Bà Lê Thị Xuân M, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 266/30 BD, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Trần Thị Thanh L, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà Trần Thị Thanh V, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: 73/1/3 TSN, phường TSN, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Phòng công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 47A NVĐ, Phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền Phòng Công chứng S: Ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: 251/118 LQĐ, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Phương H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của Bà Dương Thị Thanh N ngày 05/4/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Dương Thị Thanh N ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Phương H đại diện trình bày:

Bà Dương Thị Thanh N có 03 người con là Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V và ông Trần Việt T. Vào năm 2017, các con của bà N nói muốn giúp bà quản lý nhà, đất tại địa chỉ 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 419320 cấp ngày 13/4/2017 để chăm sóc bà N và sau này có chỗ thờ cúng. Tại thời điểm đó, nghe theo lời các con, bà N chỉ có ý cho các con quản lý và sử dụng nhà, đất chứ không hề có ý định trao quyền định đoạt, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do không hiểu pháp luật nên bà N đã nhầm lẫn khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 12698 ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh không đúng theo ý chí của bà Nguyệt. Hiện nay, ông T yêu cầu bán nhà mà ông T là đồng sở hữu theo Giấy chứng nhận CH 419320 cấp ngày 13/4/2017, để chia cho ông T. Theo bà N, việc này là không hợp lý vì theo nguyện vọng của bà N thì bà N chỉ cho 03 người con quản lý và sử dụng chứ không được định đoạt nhưng do nhầm lẫn nên bà N mới ký hợp đồng tặng cho ngày 26/5/2017. Đồng thời, bà N và 02 người con khác trong hợp đồng tặng cho này là bà L và bà V cũng thừa nhận thời điểm ký hợp đồng tặng cho là do nhầm lẫn, không hiểu pháp luật nên mới ký từ đó dẫn đến không đạt được mục đích, nguyện vọng của bà N.

Nay bà N yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12698 ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Trần Việt T ủy quyền cho Bà Lê Thị Xuân M đại diện trình bày:

Nguồn gốc căn nhà tại địa chỉ 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là do con gái của ông T là bà Trần Thị Thanh T1 đứng tên mua đấu giá có Hợp đồng mua bán tài sản ngày 07/8/2012 do Công ty cổ phần bán đấu giá Lam Sơn và vợ ông là Bà Lê Thị Xuân M đã nộp vào tài khoản 800.000.000 đồng khởi điểm để mua.

Bà Dương Thị Thanh N đã bán hai căn nhà với tổng số tiền là 2.200.000.000 đồng nhằm đóng vào để mua căn nhà đầu giá. Cha của ông T là ông Trần Văn Xương, chết năm 1989, khi còn sống ông có để lại hai căn nhà 300 BD, Phường MB, quận BT và 451/5 BD, Phường H, quận BT. Khi làm giấy tờ bán hai căn nhà nêu trên, phần thừa kế của ông Xương để lại cho ông T thì ông T cũng đã ký tên cho bà N để gom tiền mua nhà 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, với niềm tin tưởng lời hứa của bà N sẽ cho ông T đồng sở hữu căn nhà trên.

Sau đó, từ hai căn nhà mua đầu giá là 125/16/17 và 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, vợ của ông T đã làm thủ tục hợp thức hóa, tìm người mua, đăng báo để bán căn nhà 125/16/17 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ phần tiền này và đóng góp thêm của vợ chồng ông T đã xây lên căn nhà còn lại mà hiện tại là căn nhà 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong thời gian này, bà N có hứa khi hoàn tất thủ tục giấy tờ căn nhà 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ cho ông T đứng tên chung đồng sở hữu tài sản này vì vợ chồng ông đã hợp tác cùng bà N mua bán và bỏ tiền bạc, công sức tạo dựng. Vào ngày ra Phòng Công chứng S, bà N rất minh mẫn, sáng suốt và vui vẻ ký tên cho các đồng sở hữu nhưng thời gian sau này, bà N đã thay đổi từ lời ngon ngọt của Bà Trần Thị Thanh L và Bà Trần Thị Thanh V nên bà N đã yêu cầu ông T trả lại phần tặng cho bà N đã ký cho ông T đồng sở hữu nhằm để sau này khi bà N trăm tuổi bà N sẽ cho lại hai cô con gái căn nhà trên. Vào tháng 4 năm 2019, bà N và hai Bà Trần Thị Thanh L, Trần Thị Thanh Vân đưa Công chứng viên đến nhà yêu cầu ông T ký trả lại phần đồng sở hữu cho bà N nhưng ông T không đồng ý.

Bị đơn Bà Trần Thị Thanh L và Bà Trần Thị Thanh V trình bày:

Vào khoảng thời gian năm 2017, mẹ của các bà là Bà Dương Thị Thanh N có làm hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12698 ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh cho các con là bà V, bà L và ông T. Tại thời điểm đó, bà N muốn giao lại nhà, đất 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 419320 cấp ngày 13/4/2017 cho các con quản lý. Sau khi nghe phía công chứng đọc hợp đồng tặng cho trên, các bà nghĩ là chỉ được quyền quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên. Đến thời điểm hiện tại ông T yêu cầu bán căn nhà mà ông T là đồng sở hữu để chia cho ông T thì bà N mới biết là hợp đồng tặng cho trên bị nhầm lẫn là bà N chỉ trao quyền quản lý và sử dụng chứ không phải quyền định đoạt. Do đó, các bà thấy việc bà N ký hợp đồng tặng cho là có sự nhầm lẫn không đúng ý chí, mục đích của bà N nên đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12698 ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho Ông Nguyễn Quốc P đại diện trình bày:

Ngày 26/5/2017, Công chứng viên Phòng Công chứng S có chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần), số công chứng 12698 giữa bên tặng cho là Bà Dương Thị Thanh N, bên nhận tặng cho là ông Trần Việt T, Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 00165 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/4/2017. Việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) của Công chứng viên Phòng Công chứng S đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định. Sau khi kiểm tra đầy đủ giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng do bà N nộp, xác định nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần). Bà N đã đọc lại toàn bộ dự thảo và nghe công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa hậu quả pháp lý của việc tặng cho một phần nhà và quyền sử dụng đất. Bà N đã hiểu rõ nội dung hợp đồng và ký tên từng trang của hợp đồng, trước khi ký, ghi rõ họ tên đầy đủ, điểm chỉ và bà N có ghi “tôi đã đọc và đồng ý”. Tại thời điểm công chứng bà N hoàn toàn minh mẫn, có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật, không bị nhầm lẫn, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa, cưỡng ép.. Do vậy, Phòng Công chứng S đã tiến hành ký công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) nêu trên. Phòng Công chứng S khẳng định việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) nêu trên là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật hiện hành.

Tại bản án sơ thẩm số 1753/2019/DS-ST ngày 09/10/2019, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã quyết định:

Căn cứ Điều 5; khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5; Điều 40; Điều 41; Điều 42; Điều 43; Điều 44; Điều 45; Điều 46; Điều 47; Điều 48; Điều 49 và Điều 55 Luật Công chứng năm 2014

Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 126; Điều 127; Điều 385; Điều 457; Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Căn cứ Nghị quyết số 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Dương Thị Thanh N về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng công chứng “Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần)”, số công chứng 12698 ngày 16/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do nhầm lẫn.

2. Về án phí: Bà Dương Thị Thanh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng cho Bà Dương Thị Thanh N theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số AA/2018/0020733 ngày 18/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Theo Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 224/TB-TA ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh có nội dung như sau:

Tại trang 1 của bản án ghi:

“Nguyên đơn: Bà Dương Thị Thanh N, sinh năm 1938

Địa chỉ: 14/22 PBC, Phường MB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Nguyễn Thị Phương H

Địa chỉ: 312/72 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền công chứng số 020274 ngày 12/6/2019)”.

Nay được bổ sung như sau:

“Nguyên đơn: Bà Dương Thị Thanh N, sinh năm 1938

Địa chỉ: 14/22 PBC, Phường MB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Nguyễn Thị Phương H

Địa chỉ: 312/72 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền công chứng số 020274 ngày 12/6/2019).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Thanh T1 – là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật TNHH Sài Gòn Hoàng Gia, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 312/72 QT, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.”

Những phần còn lại của Bản án số 1753/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh vẫn được giữ nguyên.

Ngày 09/10/2019, Bà Nguyễn Thị Phương H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Dương Thị Thanh N kháng cáo cho rằng: Do nhầm lẫn, không hiểu biết pháp luật, không hiểu biết được quyền sở hữu có nghĩa là được định đoạt nên bà N làm hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số công chứng 12698 ngày 16/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm này, bà N chỉ làm hợp đồng với mục đích cho các con quản lý, sử dụng chứ không có mục đích cho các con quyền định đoạt. Việc này, các đồng bị đơn Bà Trần Thị Thanh V, Bà Trần Thị Thanh L cũng thừa nhận. Đồng thời, cung cấp các toa thuốc năm 2013, năm 2014, năm 2015, năm 2016, năm 2018, năm 2019 và Điện tâm đồ năm 2019 để chứng minh bà bị bệnh cao huyết áp từ năm 2014 đến nay. Do đó, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử

dụng đất ở (một phần)”, giữa Bà Dương Thị Thanh N với ông Trần Việt T, Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V, số công chứng 12698 ngày 16/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do nhầm lẫn và bị lừa dối.

+ Bị đơn Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V thống nhất với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và yêu cầu sửa án sơ thẩm. Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần), giữa Bà Dương Thị Thanh N với ông Trần Việt T, Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Xét Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 12698 có chứng nhận của Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/5/2017, được ký kết giữa Bà Dương Thị Thanh N với ông Trần Việt T, Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V, tại mỗi trang của hợp đồng đều có chữ ký xác nhận của 04 ông bà; bà N đã ghi rõ trong hợp đồng “Tôi đã đọc và đồng ý” và ký tên, lăn tay vào hợp đồng tặng cho này. Hợp đồng tặng cho không có điều kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng S trình bày, Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ công chứng do bà N nộp, xác định nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Công chứng viên đã tiến hành soạn thảo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần). Bà N đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng và nghe Công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa, hậu quả pháp lý của việc tặng cho. Tại thời điểm công chứng, bà N hoàn toàn minh mẫn, có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật, không bị nhầm lẫn, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa, cưỡng ép...

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N có cung cấp các toa thuốc để chứng minh sức khỏe của bà không minh mẫn. Tuy nhiên, các toa thuốc thể hiện bà N bị bệnh cao huyết áp và không có toa thuốc năm 2017 là thời điểm thực hiện hợp đồng tặng cho. Bà N cho rằng có sự nhầm lẫn do thiếu hiểu biết trong việc ký kết hợp đồng tặng cho dẫn đến không phù hợp với ý chí và nguyện vọng của bà nhưng bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh có sự nhầm lẫn hay lừa dối, đe dọa, cưỡng ép trong quá trình giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 126; Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N và giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Người kháng cáo nguyên đơn Bà Dương Thị Thanh N ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Phương H đại diện có đơn xin vắng mặt. Bị đơn ông Trần Việt T ủy quyền cho Bà Lê Thị Xuân M đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho Ông Nguyễn Quốc P đại diện đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo Đơn khởi kiện (v/v Hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12698 ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 05/4/2019, nguyên đơn Bà Dương Thị Thanh N khởi kiện bị đơn ông Trần Việt T, Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12698 ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh, với lý do nhằm lừa và không am hiểu pháp luật (bút lục số 65 – 66).

[3] Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12698 ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 135 – 141).

[4] Án sơ thẩm, xác định quan hệ tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo khoản 11 Điều 26 là không đúng quy định. Bởi vì, theo Đơn khởi kiện và biên bản phiên tòa sơ thẩm nêu trên, nguyên đơn Bà Dương Thị Thanh N khởi kiện bị đơn ông Trần Việt T, Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12698 ngày 26/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Án sơ thẩm, xác định quan hệ tranh chấp và áp dụng pháp luật không đúng. Tuy nhiên, về nội dung cấp sơ thẩm đã xem xét yêu cầu của nguyên đơn và Quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng công chứng “Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần)”, số công chứng 12698 ngày 16/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do nhằm lừa. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở” và về áp dụng pháp luật cho phù hợp.

[6] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS00165 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/4/2017 thể hiện: Bà Dương Thị Thanh N là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 3, địa chỉ 125/16/19 BDT, Phường HT, quận BT,

Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 61,4m²; nhà ở: nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 60,9m², diện tích sàn 140,5m², sở hữu riêng. Tại Mục IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Bà N là đồng sở hữu và ông T, bà L, bà V nhận tặng cho (một phần) theo hợp đồng số 12698 ngày 26/5/2017 do Phòng Công chứng S chứng nhận (theo hồ sơ số 037162.TA.142) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Thạnh xác nhận ngày 28/7/2017.

[7] Theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 12698 có chứng nhận của Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/5/2017 có nội dung: Bà Dương Thị Thanh N tặng cho ông Trần Việt T, Bà Trần Thị Thanh V, Bà Trần Thị Thanh L một phần quyền sở hữu đối với nhà ở và quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS00165 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/4/2017 để cả bốn người là đồng sở hữu, mỗi người một phần bằng nhau trong nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên.

[8] Xét, Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) ngày 26/5/2017, giữa bên tặng cho Bà Dương Thị Thanh N và bên nhận tặng cho ông Trần Việt T, Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V có chứng nhận của Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh, các bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; bên tặng cho Bà Dương Thị Thanh N đã ghi rõ trong hợp đồng “Tôi đã đọc và đồng ý” và trước khi lập Hợp đồng tặng cho bà N đã lập Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch và yêu cầu công chứng về tặng cho một phần nhà. Đồng thời, nguyên đơn bà N không xuất trình được chứng cứ chứng minh có sự nhầm lẫn hay bị lừa dối trong quá trình giao kết hợp đồng. Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng, các bên cũng đã làm thủ tục cập nhật, biến động sang tên cho những người đồng sở hữu là bà N, ông T, bà L, bà V có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Thạnh ngày 28/7/2017. Việc cập nhật, biến động sang tên các bên cũng không có ý kiến gì khác, điều này thể hiện ý chí của các bên đồng ý với nội dung hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do đó, bà N kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần), giữa Bà Dương Thị Thanh N với ông Trần Việt T, Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V, số công chứng 12698 ngày 16/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do nhầm lẫn và bị lừa dối là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[9] Xét, việc Bà Trần Thị Thanh L, Bà Trần Thị Thanh V thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn do có sự nhầm lẫn và bị lừa dối là do bà N không am hiểu pháp luật. Tuy nhiên, như đã nhận định trên và lời trình bày của bà L, bà V không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đồng thời, tại Tờ tường trình và ý kiến ngày 26/6/2019; các biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 27/6/2019, ngày 19/8/2019, ông T cũng không thừa nhận lời trình bày của bà N chỉ cho quyền quản lý, sử dụng. Ngoài ra, khi ký hợp đồng bà N rất minh mẫn, sáng suốt và vui vẻ, nên không có sự nhầm lẫn, lừa dối.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N xuất trình các Toa thuốc năm 2013, năm 2014, năm 2015, năm 2016, năm 2018, năm 2019 và Điện tâm đồ năm 2019 để chứng minh bà N bị bệnh cao huyết áp từ năm 2014 đến nay. Tuy nhiên, các chứng cứ bà N xuất trình là các Toa thuốc nêu trên không chứng minh được thời điểm ký Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) có chứng nhận Phòng Công chứng S ngày 16/5/2017, là bà N không đủ năng lực hành vi dân sự nên bị nhầm lẫn và bị lừa dối. Do đó, bà N yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) ngày 16/5/2017 có chứng nhận Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh, là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[11] Án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Dương Thị Thanh N về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng công chứng “Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần)”, số công chứng 12698 ngày 16/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do nhầm lẫn, là có căn cứ, nên giữ nguyên.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng công chứng “Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần)”, số công chứng 12698 ngày 16/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà N trên 60 tuổi là người cao tuổi được miễn tạm nộp tiền án phí và án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (bà N miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5; Điều 40; Điều 41; Điều 42; Điều 43; Điều 44; Điều 45; Điều 46; Điều 47; Điều 48; Điều 49; Điều 55 Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 126; Điều 127; Điều 385; Điều 457; Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Dương Thị Thanh N.
2. Giữ nguyên bản án số 1753/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Dương Thị Thanh N về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng công chứng “Hợp đồng tặng cho

nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần)”, số công chứng 12698 ngày 16/5/2017 tại Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do nhầm lẫn.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Dương Thị Thanh N. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) cho Bà Dương Thị Thanh N theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số AA/2018/0020733 ngày 18/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho Bà Dương Thị Thanh N.

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

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.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận Bình Thạnh;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Ngọc Tường