

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 343/2023/DS-PT

Ngày: 07/7/2023

V/v “*Tuyên bố HĐ tặng cho QSD đất là vô hiệu, Hủy giấy chứng nhận QSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Hải;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;

Bà Lê Thị Mai.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Mai - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý 51/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của Bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7326/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2023 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1932; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1972; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn E, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn E, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Văn phòng C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân P – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: SN B Phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Đ - Chủ tịch UBND; vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Viết M - Chủ tịch UBND xã; vắng mặt.

3.4. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1962

Địa chỉ: Xóm G, xã K, huyện N, Nghệ An; vắng mặt.

3.5. Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn F, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.6. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn T, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Bà Đỗ Thị N, Đỗ Thị N1, Đỗ Thị T ủy quyền cho ông Đỗ Văn D; có mặt.

3.7. Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1972

Địa chỉ: Thôn E, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn E, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T; vắng mặt.

3.10. Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện T;

Địa chỉ: Số A H, phường T, thành phố T, Thanh Hóa; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, nguyên đơn bà Đỗ Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà cùng thống nhất trình bày:

Bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn T1 là vợ chồng; trong thời gian chung sống ông, bà sinh được 05 người con là Đỗ Văn B, Đỗ Thị N, Đỗ Thị N1, Đỗ Thị T, Đỗ Văn D. Đầu năm 1977, ông T1 mất, sau khi ông T1 mất được một tháng thì bà Đỗ Thị L được Nhà nước cấp mảnh đất tái định cư tại thôn E, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Theo tờ bản đồ số 299 với 2 thửa đất số 214 với diện tích 291m² và thửa 215 diện tích 280m². Năm 2014, Nhà nước đo đạc lại theo tờ bản đồ số 19, tổng diện tích 572m², gồm 2 thửa (thửa 779 diện tích 284m², trong đó có 200m² đất ở và 84m² đất vườn; Thửa 780 diện tích 288m² đất vườn).

Năm 2020, bà L được UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp lại GCNQSDĐ số CX599697, CX599696, cấp ngày 25/06/2020; cụ thể như sau:

- Thửa đất số 779, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: Thôn E xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; diện tích 284m² (trong đó đất ở 200m², đất LNK 84m²); thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài, nguồn gốc sử dụng: CN- CTT.

- Thửa đất số 780, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: Thôn E xã X huyện T, tỉnh Thanh Hóa; diện tích 288m²; thời hạn sử dụng đến năm 2043, nguồn gốc sử dụng: CN- CTT; mục đích sử dụng LNK.

Đến tháng 7 năm 2020, lợi dụng lúc bà bị bệnh tai biến, tuổi cao mắt kém, không biết chữ, các con gái đã đi lấy chồng, vợ chồng con trai út của bà là ông Đỗ Văn D đi làm không có nhà nên con trai cả là ông Đỗ Văn B đã tự ý dẫn người lạ đến nhà và bảo bà lăn tay vào mấy tờ giấy bà cũng không biết là giấy gì, họ cũng không đọc cho bà nghe nội dung cụ thể trong tờ giấy như thế nào, ông Đỗ Văn B bảo bà lăn tay vào giấy tờ mà ông B đã đưa cho bà. Đến tháng 10 năm 2021, ông Đỗ Văn D cần GCNQSDĐ của bà để vay vốn ngân hàng phục vụ cho việc sản xuất chăn nuôi, lúc này bà mới biết là ông Đỗ Văn B đã tự ý làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, lừa bà lăn tay vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Công chứng ngày 29/7/2020 do ông Phạm Xuân P là Công chứng viên của Văn phòng C, Thanh Hóa chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong Hợp đồng đứng tên: Bên tặng cho là bà Đỗ Thị L và bên nhận tặng cho là ông Vũ Văn B1, thửa đất số: 779; Tờ bản đồ số 19, diện tích 284m² (trong đó có 200m² đất ở và 84m² đất vườn) là hoàn toàn không đúng với nguyện vọng của bà và trong Hợp đồng tặng cho không có người làm chứng trong khi đó bà là người không biết chữ.

Ngày 29/7/2020, ông Đỗ Văn B đã làm thủ tục để Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Đỗ Văn B mà chưa được sự đồng ý của bà và các con trong gia đình. Đây là một việc làm vi phạm pháp luật.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết những vấn đề sau đây:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 29/7/2020 do ông Phạm Xuân P là công chứng viên Văn phòng C, Thanh Hóa chứng thực vào ngày 29/7/2020 là vô hiệu do vi phạm pháp luật.

- Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 599697 ngày 19/8/2021, số vào sổ CH 00043 do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/6/2020 cho ông Đỗ Văn B.

- Buộc ông B trả thửa đất số 779, tờ bản đồ số 19, diện tích 284m² (trong đó có 200m² đất ở và 84m² đất vườn) cho bà L.

Ngày 15/8/2022, bà L rút yêu cầu Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và yêu cầu buộc ông B trả đất. Sau đó bà thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông Phạm Xuân P là công chứng viên Văn phòng C, Thanh Hóa chứng thực vào ngày 29/7/2020; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD063336 ngày 19/8/2021, số vào sổ CS 02504 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Đỗ Văn B.

2. Bị đơn là ông Đỗ Văn B trình bày:

Năm 1977 bố ông mất, sau khi bố ông mất gia đình ông được nhận đất tái định cư, mẹ ông là đại diện hộ gia đình đứng tên chủ hộ đối với diện tích tái định cư 330m² do UBND xã X cấp. Năm 1982 ông lập gia đình và sống chung với mẹ và các em.

Năm 1986 ông làm đơn xin UBND xã tách hộ được cấp đất ở, căn cứ diện tích đất năm 1986 của bà Đỗ Thị L là chủ hộ có diện tích thực tế là 500m², UBND xã X quyết định cấp đất ở cho ông một suất đất ở trên thửa đất của bà L.

Năm 1989 gia đình ông ra ở riêng, mẹ ông cắt cho một nửa diện tích đất ngoài mặt đường và phá dỡ một gian nhà cũ để làm nhà, mẹ ông và những người con chưa lập gia đình ở bên trong. Gia đình chung sống hòa thuận, không hề xảy ra tranh chấp hay cãi vã gì cả.

Năm 2005 em trai ông là ông D xây nhà cưới vợ, có nhu cầu được làm nhà ra mặt đường để tiện sinh hoạt, gia đình thống nhất đồng ý để ông D làm nhà trên đất của mẹ ông. Ông D làm nhà ra mặt đường, còn ông thì được bà L cho phá dỡ bốn gian nhà cũ để mở rộng nhà ở. Năm 2006, nhà nước có chủ trương chuyển đổi đất vườn thành đất ở, mẹ ông có yêu cầu ông D đến UBND xã xin chuyển đất vườn thành đất ở nhưng vì lý do nào đó mà ông D không thực hiện. Đến năm 2012, ông xây nhà mới, đưa mẹ về chăm sóc. Năm 2019, gia đình có nhu cầu mở rộng trang trại làm kinh tế gia đình nên ông mới xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện việc cấp GCNQSDĐ đúng theo quy định của pháp luật, mẹ ông lúc tặng cho đất hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, tự nguyện, hợp đồng tặng cho có văn phòng công chứng chứng thực, mẹ ông không biết chữ nên đã điểm chỉ theo quy định. Tại buổi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có mặt ông, bà L, có ông Phạm Xuân P là công chứng viên và là Trưởng Văn

phòng công chứng tham gia trực tiếp, ông H là nhân viên Văn phòng C. Hợp đồng được lập có chữ ký của ông và ông P, bà Lợi điểm chỉ, hợp đồng được lập tại nhà riêng của ông.

Gia đình ông đã sống trên thửa đất ổn định, lâu dài, xây nhà kiên cố và đóng thuế đầy đủ. Yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L là không có căn cứ, ông không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Tại bản tự khai ngày 01/8/2022, bà Nguyễn Thị D1 (Vợ ông B): Thống nhất như lời trình bày và quan điểm của ông Đỗ Văn B

3.2. Văn phòng C trình bày:

Trước ngày 29/7/2020, ông Đỗ Văn B nhờ người mang hồ sơ liên quan đến thửa đất số 779, tờ bản đồ số 19, diện tích 289m² đến Văn phòng C (GCNQSDĐ mang tên bà Đỗ Thị L, sinh năm 1932 tại xã X, huyện T) nhờ soạn thảo hợp đồng tặng cho sang cho ông Đỗ Văn B, sinh năm 1960, địa chỉ: X, T. Ông B yêu cầu Văn phòng C cử người có thẩm quyền đến tận nơi bà L sinh sống để lấy chữ ký và vân tay của bà L. Sáng ngày 29/7/2020, Văn phòng C đã soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1524/HĐTC, sau đó cử cán bộ Lê Ngọc T2 cùng ông B đến nhà bà L để trao đổi mọi thông tin trong hợp đồng cho bà L biết. Bà L đã thống nhất và ký điểm chỉ, ông B cũng ký điểm chỉ vào hồ sơ trước sự chứng kiến của cán bộ công chứng. Hồ sơ được hoàn tất và giao cho mỗi bên ba bản (Văn phòng giao cả 03 bản cho gia đình ông B), lưu Văn phòng 01 bản. Quá trình lập hợp đồng, các bên không xảy ra tranh chấp gì.

Việc bà L tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn B đối với diện tích 284m² tại thửa đất số 779, tờ bản đồ số 19 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc gì. Thời điểm bà L ký hợp đồng tặng cho bà L hoàn toàn minh mẫn, sức khỏe tốt.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, quan điểm của Văn phòng công chứng như sau: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1524 ngày 29/7/2020 do Văn phòng C được lập đúng quy định. Việc bà L yêu cầu hủy hợp đồng công chứng số 1524 ngày 29/7/2020, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Nguồn gốc sử dụng đất:

- Theo hồ sơ địa chính năm 1984: Thửa đất số 214, tờ bản đồ số 7, diện tích 291m²; trong đó diện tích đất thổ cư 200m², đất thổ canh 91m², chủ sử dụng đất là bà Đỗ Thị L.

- Theo hồ sơ địa chính năm 2001: Thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 326m². Trong đó diện tích đất thổ cư 200m², đất CLN 126m². Năm 2001, sau khi đo đạc lại hộ tự kê khai nên trong sổ địa chính ghi chủ sử dụng đất là ông Đỗ Văn B (con trai của bà Đỗ Thị L), nhưng chưa có giấy tờ pháp lý về việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà L sang cho ông Đỗ Văn B và ông Đỗ Văn D theo quy định.

- Theo hồ sơ địa chính năm 2013: Thửa đất số 779, tờ bản đồ số 19, chủ sử dụng đất bà Đỗ Thị L. Trong đó diện tích 284m² (đất ở 200m², đất CLN 84m²). Nguồn gốc sử dụng đất: CN-CTT. Năm 2013, sau khi đo đạc lại, phát hiện thửa đất này chủ sử dụng không phải là ông Đỗ Văn B, UBND xã X đã làm tờ trình chỉnh lý, bổ sung hồ sơ cấp GCNQSDĐ. Sau khi xem xét hồ sơ, nguồn gốc sử dụng đất, UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ thửa đất này đứng tên bà Đỗ Thị L theo đúng quy định. Ngày 29/7/2020, tại Văn phòng C, Thanh Hóa, bà Đỗ Thị L đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 779, tờ bản đồ số 19 cho ông Đỗ Văn B, UBND huyện T cấp GCNQSDĐ thửa đất này cho ông Đỗ Văn B theo đúng quy định của pháp luật.

Việc bà Đỗ Thị L có đơn khởi kiện đến Tòa án đã được UBND xã X hòa giải nhưng không thành. Quá trình kiểm tra, xác minh cho thấy việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho bà Đỗ Thị L và thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà Đỗ Thị L cho ông B thửa đất số 779, tờ bản đồ số 19 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Do đó, UBND huyện T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan.

3.4. Ủy ban nhân dân xã X *nhất trí ý kiến của* UBND huyện T và *đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.*

3.5. *Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất* huyện T trình bày:

Về Quyết định cấp GCNQSDĐ cho ông Đỗ Văn B tại thửa đất số 779, tờ bản đồ số 9, diện tích 284m² (trong đó có 200m² đất ở và đất CNL 84m²) theo GCNQSDĐ số DD 063336 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/8/2021 được thực hiện thủ tục đăng ký bổ sung tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có Quyết định cấp giấy.

Về việc cấp GCNQSDĐ số BO 939058 ngày 11/9/2020: Ngày 29/7/2020, bà Đỗ Thị L lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 779, tờ 19 diện tích 284m² (trong đó đất ở 200m², đất LNK 84m²) cho ông Đỗ Văn B do Văn phòng C, chứng thực, số Hợp đồng 1524, quyền số 01/CC-SCC; ông Đỗ Văn B đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận số BO 939058 ngày 11/9/2020.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ, tài liệu và quy định của pháp luật để giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan.

3.6. Đối với Sở Tài nguyên môi trường tỉnh T: Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa nhiều lần thông báo yêu cầu giao nộp văn bản ý kiến, nhưng chỉ gửi Văn bản ủy quyền người tham gia tố tụng, không có văn bản ý kiến gửi Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ Điều 34; Khoản 2 Điều 244; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L:

- Đình chỉ yêu cầu Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và yêu cầu buộc ông B trả đất của bà Đỗ Thị L;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 29/7/2020 do ông Phạm Xuân P là công chứng viên Văn phòng C, Thanh Hóa chứng thực vào ngày 29/7/2020 là vô hiệu do vi phạm pháp luật.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD063336 ngày 19/8/2021, số vào sổ CS 02504 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/8/2021 cho ông Đỗ Văn B.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 05/12/2022, bị đơn là ông Đỗ Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Đỗ Văn D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông Phạm Xuân P là công chứng viên Văn phòng C, Thanh Hóa chứng thực vào ngày 29/7/2020; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD063336 ngày 19/8/2021, số vào sổ CS 02504 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Đỗ Văn B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bị kiện là ông Đỗ Văn B cho rằng bà Đỗ Thị L đã lập hợp đồng tặng cho ông quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa số 779, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: Thôn E, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Việc bà L làm hợp đồng tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, có xác nhận của Văn phòng C. Mặt khác, tại Biên bản họp gia đình ngày 30/4/2023 tại gia đình ông, bà L có ý kiến cho ông phá nhà cũ để xây dựng nhà ở, không đòi lại đất ở, không kiện cáo, có xác nhận của chị gái ông là chị Đỗ Thị N1, Đỗ Thị T và một số người là em dâu, cháu bên nội; Ngày

26/5/2023 mẹ ông là bà Đỗ Thị L đã có văn bản đề nghị rút đơn khởi kiện, có xác nhận của UBND xã X. Đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án và nghe kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa đã kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá các tài liệu, chứng cứ phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đỗ Văn B xuất trình Biên bản họp gia đình có nội dung bà L có ý kiến cho ông phá nhà cũ để xây dựng nhà ở, không đòi lại đất ở, không kiện cáo và có đơn đề nghị xin rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân huyện Thọ Xuân có nội dung: Bà Đỗ Thị L cho biết ngày 26/5/2023 bà không làm đơn đề nghị rút đơn khởi kiện, việc ai làm đơn bà không biết, bà đã ủy quyền cho con trai là Đỗ Văn D tham gia giải quyết toàn bộ vụ án, tôi vẫn giữ nguyên như trong đơn khởi kiện; Biên bản xác minh có điểm chỉ của bà Đỗ Thị L, đại diện gia đình ông Đỗ Văn D, đại diện Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân và có xác nhận của chính quyền địa phương. Vì vậy, không có cơ sở xác định bà L đã xin rút đơn khởi kiện như nội dung trong đơn đề nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Đỗ Văn B không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C, bà Nguyễn Thị D1, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T vắng mặt không có lý do; Ủy ban nhân dân xã X, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

- Về thời hạn và thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn B đảm bảo về thời hạn, hình thức, nội dung, phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/7/2020 là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD063336 ngày 19/8/2021, số vào sổ CS 02504

do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp cho ông Đỗ Văn B. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng dân sự và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn B, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Theo hồ sơ địa chính năm 1984: Thửa đất số 214, tờ bản đồ số 7, diện tích 291m²; trong đó diện tích đất thổ cư 200m², đất thổ canh 91m²; chủ sử dụng đất là bà Đỗ Thị L.

Theo hồ sơ địa chính năm 2001: Thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 326m²; trong đó diện tích đất thổ cư 200m², đất CLN 126m². Do năm 2001, sau khi đo đạc lại hộ tự kê khai nên trong sổ địa chính ghi chủ sử dụng đất là ông Đỗ Văn B (con trai của bà Đỗ Thị L) nhưng chưa có giấy tờ pháp lý về việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà L sang cho ông Đỗ Văn B theo quy định.

Theo hồ sơ địa chính năm 2014: Thửa đất số 779, tờ bản đồ số 19; chủ sử dụng đất là ông Đỗ Văn B; trong đó diện tích 284m², đất ở: 200m², đất CLN: 84m². Nguồn gốc sử dụng đất: CN-CTT. Năm 2014, sau khi đo đạc lại, phát hiện thửa đất này chủ sử dụng không phải là ông Đỗ Văn B, UBND xã X đã làm tờ trình chỉnh lý, bổ sung hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét hồ sơ, nguồn gốc sử dụng đất, UBND huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này đứng tên bà Đỗ Thị L theo quy định. Ngày 29/7/2020 tại Văn phòng C, Thanh Hóa, bà Đỗ Thị L đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 779, tờ bản đồ số 19 cho ông Đỗ Văn B; UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này cho ông Đỗ Văn B.

[2.2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bên tặng cho là bà Đỗ Thị L và bên nhận tặng cho là ông Đỗ Văn B, được Văn phòng C công chứng số 1524/HĐTC ngày 29/7/2020, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về hình thức hợp đồng:

Ngày 29/7/2020, bà Đỗ Thị L lập hợp đồng tặng cho ông Đỗ Văn B quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa số 779, tờ BĐ số 19, địa chỉ thửa đất: Thôn E xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, Giấy CNQSDĐ số CX599697, số vào sổ cấp CH00043, diện tích 284m² đất (trong đó có 200m² đất ở và 84m² đất CLN) do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/6/2020 đứng tên bà Đỗ Thị L. Sau đó cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD063336 ngày 19/8/2021, số vào sổ CS 02504 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho

ông Đỗ Văn B. Hợp đồng tặng cho gồm 04 trang, được đánh số từ 1 đến 4, tại trang 3 ghi Bên A có dấu vân tay điểm chỉ nhưng không ghi dấu vân tay điểm chỉ của ai, Phần Bên B có chữ ký của ông Đỗ Văn B; tại trang 4 phần lời chứng của công chứng viên có đóng dấu xác nhận của Văn phòng C.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự đều xác nhận tại thời điểm làm hợp đồng tặng cho, bà Đỗ Thị L bị lãng tai, mắt mờ, không biết đọc, không biết viết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật công chứng 2014 thì “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”.

Cũng tại khoản 2 Điều 48 Luật Công chứng 2014 quy định “Việc điểm chỉ được thay thế việc ký trong trường hợp người yêu cầu công chứng, người phiên dịch không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký. Khi điểm chỉ, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch sử dụng ngón trỏ phải; nếu không điểm chỉ được bằng ngón trỏ phải thì điểm chỉ bằng ngón trỏ trái; trường hợp không thể điểm chỉ bằng hai ngón trỏ thì điểm chỉ bằng ngón khác và phải ghi rõ việc điểm chỉ đó bằng ngón nào, của bàn tay nào”.

Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho, bà Đỗ Thị L bị lãng tai, mắt mờ, không biết đọc, không biết viết. Tuy nhiên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/7/2020 giữa bên tặng cho là bà Đỗ Thị L và bên nhận tặng cho là ông Đỗ Văn B chỉ có chữ ký của ông B ở mỗi trang, có dấu vân tay điểm chỉ của bên A nhưng không ghi rõ dấu vân tay điểm chỉ của ngón tay nào, chứng nhận của công chứng viên Phạm Xuân P; ngoài ra không có bất cứ chữ ký nào khác thể hiện có chữ ký của người làm chứng, chứng kiến việc ký kết hợp đồng tặng cho. Do đó, chưa đủ cơ sở để khẳng định bà L là người đã điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên hoặc bà Lợi điểm chỉ nhưng không xác định được việc bà lập hợp đồng tặng cho là tự nguyện, thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của bà hay không. Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và ông B vi phạm nghiêm trọng về hình thức hợp đồng, ảnh hưởng đến việc xác định tính khách quan trong việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên.

- Về nội dung hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, bà L trình bày: Năm 1991, bà có cho vợ chồng ông B xây nhà ra ở riêng trên thửa đất của bà. Năm 1997, ông B có xây nhà kiên cố trên đất của bà, bà L có ý định cho ông B và ông D thửa đất của bà, còn con gái đi lấy chồng thì bà không cho. Việc bà L chia cho ông B và ông D mỗi người một nửa thửa đất là tự nguyện nhưng thỏa thuận này được thể hiện bằng miệng, không được lập thành văn bản. Năm 2014, khi chính quyền về đo đạc và xác định nguồn gốc đất thì bà vẫn là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó do không biết chữ nên bà L đã

điểm chỉ vào các giấy tờ mà không biết là giấy tờ gì. Bà không biết việc đo đất và làm trích lục đất của ông B.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1524/HĐTC ngày 29/7/2020 vi phạm cả về nội dung và hình thức hợp đồng, không phản ánh đúng ý chí, nguyện vọng của bà L, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà; do đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại các Điều 117, điều 122, Điều 127, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định pháp luật và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà L và ông B được Văn phòng C thực hiện công chứng ngày 29/7/2020 vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD063336 ngày 19/8/2021, sổ vào sổ CS 02504 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Đỗ Văn B.

Căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn B và hồ sơ kèm theo, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX599697, sổ vào sổ cấp CH00043 ngày 25/6/2020 đứng tên ông Đỗ Văn B. Sở T cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD063336, sổ vào sổ CS 02504 đối với diện tích 284m² tại thửa đất 779, tờ bản đồ số 19, địa chỉ tại thôn E, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.2] thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn B được xác lập ngày 29/7/2020 là vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Đỗ Thị L về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD063336, sổ vào sổ CS 02504 do được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Đỗ Văn B ngày 19/8/2021 là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Quá trình xét xử phúc thẩm, ngày 08/6/2023 Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận được đơn đề nghị rút đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2023 ghi tên Đỗ Thị L có nội dung: Giữ nguyên nguyện vọng tặng cho ông Đỗ Văn B quyền sử dụng đất đối với mảnh đất trước đây và xin được rút đơn khởi kiện. Đơn có điểm chỉ của bà Đỗ Thị L nhưng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định; Biên bản họp gia đình có nội dung bà L có ý kiến cho ông B phá nhà cũ để xây dựng nhà ở, không đòi lại đất ở, không kiện cáo và có đơn đề nghị xin rút đơn khởi kiện.

Tại Công văn số 7405/CV-TA ngày 21/6/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa xác minh đối với đơn xin rút đơn khởi kiện ghi tên Đỗ Thị L. Ngày 30/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân đã lập Biên bản xác minh có nội dung: Bà Đỗ Thị L

cho biết ngày 26/5/2023 bà không làm đơn đề nghị rút đơn khởi kiện, việc ai làm đơn bà không biết, bà đã ủy quyền cho con trai là Đỗ Văn D tham gia giải quyết toàn bộ vụ án, bà vẫn giữ nguyên như trong đơn khởi kiện; Biên bản xác minh có điểm chỉ của bà Đỗ Thị L, đại diện gia đình ông Đỗ Văn D, đại diện Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân và có xác nhận của chính quyền địa phương. Vì vậy, không có cơ sở xác định bà L đã xin rút đơn khởi kiện như nội dung trong đơn đề nghị rút đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2023 .

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Văn B không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại phiên tòa.

[2.6] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn B không được chấp nhận nên ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, xét thấy ông Đỗ Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 21/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đỗ Văn B.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Bích Hải