

Bản án số: 257/2019/DS-PT

Ngày: 29 - 11 - 2019

*V/v “tranh chấp về Hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất và hủy quyết định cá biệt”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Quốc Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Xuân Điền**

Ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Đặng Thọ Định** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 218/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019 về “tranh chấp về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1435/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị T (H)**, sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ 7 phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Ngọc B**, sinh năm 1984; địa chỉ: quận N, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền ngày 12/11/2018), có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1967; địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1994; địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thanh V, Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, có mặt.

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

- Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1966;

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1973;

- Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: quận N, thành phố Đà Nẵng, đều có mặt.

- Ông Lâm Thanh M, sinh năm 1962;

- Bà Phan Thị L, sinh năm 1965;

Cùng trú tại: phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, đều vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị T và đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị T là bà Nguyễn Thị Ngọc B trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 74, diện tích 565,3m² địa chỉ: Tổ 7 phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng là của cha bà tặng cho và đã được Ủy ban nhân dân (sau này được viết tắt là UBND) thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu (sau này được viết tắt là GCNQSH) nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405030160 ngày 14/12/2002.

Việc bà T ký di chúc ngày 23/2/2003, mục đích là để ông Nguyễn Văn B (con của bà) phải có nghĩa vụ phụng dưỡng bà lúc bà T còn sống; khi bà T chết thì di chúc có hiệu lực, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T (con dâu bà) sẽ được thừa kế di sản của bà T. Tuy nhiên, vào năm 2010 bà hay đau, cần tiền chữa bệnh nên muốn bán bớt một diện tích đất. Con bà T là Nguyễn Văn B đã dẫn bà Mai Thị X1 đến để bà bán một phần đất cho bà X1. Lợi dụng việc bà không biết đọc, biết viết nên khi chuyển nhượng cho bà Mai Thị X1 bằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (sau này được viết tắt là QSDĐ) cho bà Mai Thị X1, số công chứng 3096 ngày 26/8/2010 tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng; đồng thời, con bà là Nguyễn Văn B cũng làm thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản

gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn B, số công chứng 3095 ngày 26/8/2010 và Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho cháu nội của bà là Nguyễn Thị Kim C, số công chứng 3094 ngày 26/8/2010.

Việc công chứng cùng một lúc 03 Hợp đồng tặng cho bà không hề biết. Đến tháng 7/2017, UBND phường H có hỗ trợ cho bà 40.000.000 đồng và cán bộ của UBND phường H có nói “*nhà, đất đã đứng tên ông B và của con của ông B*”, khi đó bà đi sao lục giấy tờ thì bà mới biết ngoài thửa đất có diện tích 101,6m² chuyển nhượng cho bà Mai Thị X1 được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau này được viết tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755745 ngày 21/9/2010. Thì diện tích đất còn lại UBND quận N cũng đã cấp Giấy chứng nhận số BC 755744 ngày 21/9/2010 với diện tích sử dụng 201,2m² cho ông Nguyễn Văn B và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755953 ngày 21/9/2010 với diện tích sử dụng 157,9m² cho chị Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn B.

Trước sự việc trên, con bà T là ông Nguyễn Văn Hai có đơn kiến nghị gửi UBND phường H. Tại biên bản về việc hòa giải đơn kiến nghị ngày 17/01/2018 có ghi “*Qua trao đổi gia đình không thống nhất: Ông B để lại một nền làm nhà thờ, còn một nền khi nào bán sẽ chia lại; chị B và chị X không đồng ý; hiện nay, đất của bà T đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn B đứng tên; gia đình không thỏa thuận được, UBND phường chuyển đơn lên các cấp xem xét giải quyết theo luật định*”. Từ khi ông B đứng tên GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755744 do UBND quận N cấp ngày 21/9/2010 đã không đối xử tử tế với bà như trước, còn đuổi bà ra khỏi nhà vì cho rằng đây là nhà của ông B, bà T chỉ là người ở nhờ. Khi bà xuất viện về nhà ngày 18/3/2018, ông Nguyễn Văn Hai đến nhà để chăm sóc và ngủ lại nhà thì ông Nguyễn Văn B chủ động gây sự có xảy ra xô xát ông Nguyễn Văn B, lấy lý do nhà đất thuộc quyền sử dụng của ông; việc ông Hai ngủ lại phải được sự đồng ý của ông. Sau đó, Công an phường H có mời hai bên lên lập biên bản sự việc. Ngôi nhà bà đang sử dụng là tiền Nhà nước hỗ trợ bà làm nhà và số tiền bán đất cho bà Mai Thị X1 là 140.000.000 đồng, số tiền này ông B quản lý sử dụng để sửa sang nhà bà đang ở hiện nay và xây bể cá. Bà khẳng định ngôi nhà bà đang sử dụng là tài sản hợp pháp của bà không phải tiền của ông B bỏ ra xây dựng.

Bà không biết đọc, biết viết nhưng khi công chứng hợp đồng tặng cho, Công chứng viên không mời người làm chứng là trái quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006. Hành vi này xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bà

bởi lẽ, nếu có người làm chứng thì bà được nghe người làm chứng đọc nội dung hợp đồng, bà đã không ký hợp đồng. Bà không biết đọc, biết viết chứng minh qua việc tờ di chúc ngày 26/02/2003 ông Nguyễn Văn B có mời 04 người làm chứng.

Do đó, việc UBND quận N căn cứ vào Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 3095 ngày 26/8/2010, để cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755744 ngày 21/9/2010 cho ông Nguyễn Văn B; Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 3094 ngày 26/8/2010 để cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755953 ngày 21/9/2010 cho chị Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn B là trái pháp luật.

Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 3095 ngày 26/8/2010 của Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa bà và ông Nguyễn Văn B;
- Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755744 do UBND quận N cấp ngày 21/9/2010 cho ông Nguyễn Văn B;
- Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 3094 ngày 26/8/2010 của Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa bà và chị Nguyễn Thị Kim C;
- Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755953 do UBND N cấp ngày 21/9/2010 đứng tên chị Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn B.

Do cháu bà là Nguyễn Thị Kim C đã chuyển nhượng cho ông Lâm Thanh M, bà Phan Thị L QSDĐ có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755953 do UBND quận N cấp ngày 21/9/2010, nên bà yêu cầu Tòa buộc cháu Nguyễn Thị Kim C trả cho bà số tiền đã chuyển nhượng khoảng 700.000.000 đồng đến 720.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc B rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không buộc cháu Nguyễn Thị Kim C trả cho bà T số tiền đã chuyển nhượng lô đất cho ông M và bà L; đồng thời, xác định rõ yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa tuyên bố Hợp đồng tặng cho số công chứng 3095 ngày 26/8/2010 giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn B là vô hiệu và hủy GCNQSDĐ và nhà ở đứng tên ông B, trả lại cho mẹ bà là Phạm Thị T.

2. Tại bản trình ngày 12/11/2018, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn B và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn ông B trình bày:

Mẹ ông là Phạm Thị T (H) đã kết hôn với cha ông là Nguyễn Chiên vào năm nào thì ông không biết. Sau khi sinh ra ông năm 1967, năm 1968 cha ông đi thoát ly tham gia cách mạng, đến năm 1971 cha ông hy sinh. Từ đó mẹ ông một mình nuôi

dạy ông khôn lớn, sau khi ông trưởng thành mẹ ông và ông đã làm lụng vất vả để nuôi sống gia đình; trong đó, ngoài nuôi sống hai mẹ con còn có nuôi nấng dạy dỗ một em gái cùng mẹ khác cha với ông. Về phận làm con trước đây và hiện nay ông đã cố gắng làm tròn trách nhiệm chăm sóc nuôi dưỡng mẹ già lúc trái gió trở trời đau ốm, bệnh tật. Đến năm 1986, ông kết hôn với bà Huỳnh Thị T, do vậy trách nhiệm chăm sóc nuôi dưỡng mẹ già cả hai vợ chồng ông chăm lo và sự thật vợ chồng ông đã làm tròn trách nhiệm làm con, làm dâu đối với mẹ ông; quan hệ mẹ con, quan hệ mẹ chồng con dâu không có gì bất hòa. Mọi quan hệ này đã được bà con lối xóm, tổ trưởng dân phố, Chi bộ thôn đều biết và xác nhận.

Do mẹ ông sức khỏe ngày càng kém, đau ốm, bệnh tật liên miên. Theo ý nguyện của ông là không biết sống chết thế nào, do mẹ ông đã thấy được công sức đóng góp của vợ chồng ông vào khối tài sản mà mẹ ông có được, cũng như sự hiếu thảo chăm sóc, nuôi dưỡng mẹ ông khi mẹ ông đau ốm bệnh tật; nên mẹ ông đã làm di chúc vào ngày 26/02/2003 với nội dung: Nếu mẹ ông chết đi thì toàn bộ tài sản gồm 565,30m² đất và ngôi nhà trên đất có diện tích 58,50m² của mẹ ông để lại cho vợ chồng ông được thừa kế.

Tuy nhiên, vào khoảng giữa năm 2010 mẹ ông đã thay đổi ý chí ban đầu theo di chúc. Mẹ ông đã nói với ông là mẹ muốn làm thủ tục tặng cho đứa con gái thứ ba của ông tên là Nguyễn Thị Kim C (C là đứa cháu nội được mẹ ông yêu thương và cưng chiều nhất trong bốn đứa con của ông) một phần đất trong tổng số diện tích đất mà mẹ ông đang đứng tên chủ quyền sử dụng đất, để sau này C lớn lên lập gia đình có nơi để làm nhà ở hoặc bán đi lấy vốn nuôi sống gia đình. Diện tích đất còn lại, mẹ ông cũng nói với ông là sẽ cắt cho ông khoảng 200m² và giao ngôi nhà mà mẹ ông, ông đang ở cho ông được quyền sở hữu; đất còn lại, mẹ ông sẽ chuyển nhượng một phần cho người khác để lấy tiền dưỡng già (thực tế, mẹ ông đã đồng ý chuyển nhượng cho bà Mai Thị X1 cùng phường H 101,60m² đất).

Vì vậy, vào ngày 26/8/2010, sẵn dịp mẹ ông ra Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 101,60m² cho bà Mai Thị X1, mẹ ông đã yêu cầu ông cùng cháu Nguyễn Thị Kim C (lúc đó mới 16 tuổi) cùng đến tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng để làm thủ tục ký kết Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông và Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho con gái ông và công chứng Hợp đồng tặng cho tài sản cho ông và cho cháu Nguyễn Thị Kim C.

Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng đã làm Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa mẹ ông và con gái ông là Nguyễn Thị Kim C

và công chứng Hợp đồng này trước tiên. Sau đó, làm thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở giữa mẹ ông với ông; cuối cùng là công chứng Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa mẹ ông và bà Mai Thị X1.

Tại Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 26/08/2010, bên tặng cho là bà Phạm Thị T và bên được tặng cho là tôi Nguyễn Văn B, mẹ ông đã đồng ý cho ông 201,20m² đất thuộc chủ quyền sử dụng đất của mẹ ông theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3405030160 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà trệt có diện tích 55,80m².

Tại đơn khởi kiện ngày 03/5/2018, mẹ ông cho rằng việc công chứng cùng một lúc 03 Hợp đồng mẹ ông không hề biết là không phù hợp với diễn biến cụ thể diễn ra trong thời gian đó. Vì Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa ông và mẹ ông cũng như giữa mẹ ông và cháu C là hoàn toàn do ý chí tự nguyện của mẹ ông, nên việc mẹ ông cho rằng việc công chứng các Hợp đồng tặng cho này mẹ ông không biết là hoàn toàn vô lý. Riêng Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa mẹ ông và bà Mai Thị X1 là bên mua 101,60m² đất của mẹ ông, theo ông được biết thì bà X1 đã trao đổi với mẹ ông là hai bên làm thủ tục tặng cho để giảm bớt tiền thuế của Nhà nước và mẹ ông đã đồng ý. Chính mẹ ông là người trực tiếp nhận tiền của bà X1, mẹ ông bán đất cho bà X1 với giá là 150.000.000đ nhưng khi nhận tiền mẹ ông đã lưu phước lại cho bà X1 2.000.000đ, nên mẹ ông chỉ nhận có 148.000.000đ.

Vì vậy, trong đơn khởi kiện, mẹ ông cho rằng “*Việc công chứng cùng một lúc 03 Hợp đồng tặng cho tôi không hề biết*” là hoàn toàn không đúng thực tế. Mẹ ông còn cho rằng “*Xét thấy, tôi không biết đọc nhưng khi công chứng Hợp đồng tặng cho, Công chứng viên không mời người làm chứng là trái quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng 2006. Hành vi này xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của tôi bởi lẽ, nếu có người làm chứng thì tôi được nghe người làm chứng đọc nội dung hợp đồng, thì tôi đã không ký hợp đồng*” là không đúng sự thật, vì mẹ ông là người biết viết và biết đọc chữ quốc ngữ.

Tại thời điểm Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng công chứng Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, được ký giữa mẹ ông và ông ngày 26/08/2010, mẹ ông hoàn toàn minh mẫn. Khi làm thủ tục công chứng, Công chứng viên đã giải thích về quyền và nghĩa vụ của người yêu cầu công chứng. Công chứng viên đã hỏi mẹ ông có biết đọc chữ không, mẹ ông trả lời là có; hỏi mẹ ông có nghe rõ lời của Công chứng viên hay không, mẹ ông trả lời là nghe rõ; hỏi mẹ ông có ký

được chữ ký của mình và điểm chỉ được không, mẹ ông trả lời là ký và điểm chỉ được. Sau đó, Công chứng viên đã yêu cầu mẹ ông đọc Hợp đồng, nhưng mẹ ông nói bà đọc lâu lắm, con đọc cho bà nghe; nhưng Công chứng viên đã không đồng ý và nói rõ nếu bà không đọc được, Công chứng viên yêu cầu bà T mời người làm chứng; nếu không mời được người làm chứng, Công chứng viên sẽ chỉ định người làm chứng. Nghe vậy, mẹ ông đã tự đọc Hợp đồng và sau khi mẹ ông đọc xong, Công chứng viên Trương Thế L hỏi các bên có ý kiến gì sửa đổi hoặc bổ sung và Hợp đồng không, hai bên trả lời không. Tiếp theo, Công chứng viên trực tiếp đọc lại một lần nữa toàn bộ nội dung của Hợp đồng để cả hai mẹ con cùng nghe và mẹ ông thống nhất ký vào từng trang của Hợp đồng. Và tại trang cuối của Hợp đồng, mẹ ông đã ký tên, đồng thời điểm chỉ ngón trỏ phải của Hợp đồng.

Ông khẳng định rằng, mẹ ông biết đọc và biết viết; hoàn toàn không phải như mẹ ông đã tự cho rằng mình không biết đọc như đơn khởi kiện đã nêu. Bởi nếu không biết đọc và biết viết, thì mẹ ông đã không đọc Hợp đồng, không ghi rõ họ và tên của mình vào Hợp đồng. Nhưng tại trang cuối của Hợp đồng, không những mẹ ông ký tên mà còn ghi họ tên Phạm Thị T.

Như vậy, mẹ ông đã cho tặng cho ông theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn B do Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 26/8/2010. Và ông đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755744 do UBND quận N cấp ngày 21/9/2010. Nên bây giờ mẹ ông có yêu cầu gì, thì ông có trách nhiệm hỗ trợ và nhà, đất mẹ ông đã cho ông, thì ông để thờ cúng và các anh chị em trong gia đình có quyền chăm nom mẹ và sau này thờ cúng ba, mẹ.

Việc mẹ ông khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 3095 ngày 26/8/2010 của Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn B; hủy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755744 do UBND quận N cấp ngày 21/9/2010 cho ông Nguyễn Văn B là không có căn cứ, ông hoàn toàn không chấp nhận.

Ông B không yêu cầu giải quyết hậu quả gì nếu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho giữa ông và bà T vô hiệu. Vì từ năm 2010 đến nay, ông cũng không bỏ tiền ra sửa chữa gì ngôi nhà ngoài việc làm ao cá lô đất 104m² để hưởng giải tỏa đền bù.

3. Tại bản trình ngày 12/11/2018, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, CHI Nguyễn Thị Kim C và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho chị C trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2010 (sau Tết nguyên đán), chị được bà nội là Phạm Thị T có nói với cha chị là Nguyễn Văn B “Cho chị một phần đất nằm trong mảnh đất

vườn nhà mà bà của chị đang đứng tên chủ quyền sử dụng đất”. Năm đó, chị mới 16 tuổi, cũng đã biết suy nghĩ nên khi nghe bà nội nói như vậy chị vô cùng mừng rỡ. Chị có hỏi bà nội chỉ cho một mình chị mà không cho hai chị lớn và đứa em út, bà nội trả lời là bà nội yêu thương chị nhiều nhất nên cho chị để sau này lớn lấy chồng, sinh con có đất làm nhà ở hoặc bán lấy tiền làm vốn làm ăn sinh sống.

Ngày 26/8/2010, bà nội chị đã dẫn chị đi cùng ba chị đến Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng để làm thủ tục tặng cho đất cho chị. Hôm đó, ngoài làm thủ tục tặng cho đất cho chị, bà nội còn làm thủ tục tặng cho đất và nhà ở cho cha chị là Nguyễn Văn B và làm thủ tục tặng cho bà Mai Thị X1 người mà bà nội bán đất.

Theo chị nhớ thì tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, việc ký kết và công chứng Hợp đồng tặng cho CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà nội chị và chị trước tiên. Sau đó, đến ký kết và công chứng Hợp đồng tặng cho CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở giữa bà nội với cha chị; cuối cùng là công chứng Hợp đồng tặng cho CNQSDĐ giữa bà nội và bà Mai Thị X1.

Theo Hợp đồng tặng cho CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị T và chị do Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận và chị đã được UBND quận N cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755953 ngày 21/9/2010. Sau đó, chị đã chuyển nhượng cho ông Lâm Thanh M, bà Phan Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 06/3/2018. Vì vậy, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà nội Phạm Thị T.

Việc bà nội khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy Hợp đồng tặng cho số công chứng 3094 ngày 26/8/2010 của Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa bà nội Phạm Thị T và chị; hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755953 do UBND quận N cấp ngày 21/9/2010 cho chị và cha chị là ông Nguyễn Văn B, chị hoàn toàn không đồng ý. Vì đất bà nội cho, chị đã bán cho ông Lâm Thanh M, bà Phan Thị L là 720.000.000 đồng, tiền bán đất vợ chồng con cái cũng đã chi tiêu cho gia đình hết không còn.

Tại phiên tòa, chị C đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của bà nội chị là Phạm Thị T đối với Hợp đồng tặng cho giữa chị và bà T.

4. Tại bản trình các ngày 10/7/2018, 08/10/2018 Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng trình bày:

Công chứng viên Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng có thực hiện chứng nhận các Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất:

- Hợp đồng tặng cho một phần QSDĐ, thửa đất số 24, tờ bản đồ 74, địa chỉ:

Tổ 8 phường H, quận N giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị T và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Kim C, hồ sơ được Công chứng viên chứng nhận số 3094, quyển số B ngày 26/8/2010 (gọi là Hợp đồng số 3094).

- Hợp đồng tặng cho một phần QSDĐ, thửa đất số 24, tờ bản đồ 74, địa chỉ: Tổ 8 phường H, quận N giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị T và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn B, hồ sơ được Công chứng viên chứng nhận số 3095, quyển số B ngày 26/8/2010 (gọi là Hợp đồng số 3095).

- Hợp đồng tặng cho một phần QSDĐ, thửa đất số 24, tờ bản đồ 74, địa chỉ: Tổ 8 phường H, quận N giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị T và bên nhận tặng cho là bà Mai Thị X1 hồ sơ được Công chứng viên chứng nhận số 3096, quyển số B ngày 26/8.29010 (gọi là Hợp đồng số 3096).

Đối với 03 Hợp đồng nêu trên, bà Phạm Thị T đã xuất trình các giấy tờ như Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng đã cung cấp cho Tòa án theo bản trình bày.

Khoản 1 Điều 47 của Luật Công chứng năm 2014 quy định: *“Người yêu cầu công chứng là cá nhân có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó”*. Tại Hồ sơ số 3094, 3095 và 3096, bà Phạm Thị T đã tự nguyện tham gia giao kết Hợp đồng, bà đã ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Công chứng viên Phòng Công chứng số 3 đã thực hiện việc chứng nhận các Hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục phù hợp quy định của pháp luật và theo yêu cầu và theo giấy tờ xuất trình của các bên.

Khoản 3 Điều 5 của Luật Công chứng năm 2014 quy định: *“Hợp đồng giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong Hợp đồng giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”*.

5. *Tại bản trình bày của ông Trương Thế L ngày 14/3/2019 thể hiện:*

Vào ngày 26/8/2010, tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, với chức năng và nhiệm vụ của Công chứng viên ông Lộc đã ký 3 Hợp đồng tặng cho QSDĐ của bà Phạm Thị T, sinh năm 1949. Trong đó, một Hợp đồng cho con trai Nguyễn Văn B, sinh năm 1967, số công chứng số 3095; một Hợp đồng cho cháu nội Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1994, số công chứng số 3094 và Hợp đồng cho bà Mai Thị X1, sinh năm 1976, có số công chứng 3096. Cả 3 Hợp đồng tặng cho đều

có sơ đồ tách thửa được Văn phòng đăng ký QSDĐ N lập, trên cơ sở có “*Đơn đề nghị tách thửa đất*” của bà Phạm Thị T.

Thời điểm công chứng đã lâu, số lượng khách đông nên ông không nhớ rõ. Với tư cách là Công chứng viên, ông làm đúng nhiệm vụ chức năng, trên cơ sở xem lại các Hợp đồng, thể hiện: Bà T đã trực tiếp ký và viết được tên mình vào các Hợp đồng tặng cho, có mặt con ruột của bà là ông B tại thời điểm công chứng. Thực tế, cả 3 Hợp đồng với số lượng trang, chữ nhiều; đồng thời, khách đông nên Công chứng viên không thể trực tiếp đọc hết Hợp đồng cho khách được, khách tự kiểm tra.

6. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Ngọc B trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ là bà là Phạm Thị T và xác định lại yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa tuyên bố Hợp đồng tặng cho vô hiệu và hủy Giấy chứng chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất đang đứng tên ông Nguyễn Văn B để trả lại tên cho bà T và đồng ý rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà T đối với số tiền 720.000.000 đồng mà chị C chuyển nhượng lô đất trên cho ông M và bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 13-6-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 186, 227, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2016. Điều 32 Luật Tố tụng hành chính. Điều 122; Điều 127 và Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 9; Điều 36; Điều 41 Luật Công chứng năm 2006. Điều 105; Điều 106 và Điều 196 Luật Đất đai năm 2013. Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc “*tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa bà Phạm Thị T và chị Nguyễn Thị Kim C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc “*tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với ông Nguyễn Văn B:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng số 3 chứng thực số công chứng 3095 ngày 26/08/2010 giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn B vô hiệu.

2.2. Bà Phạm Thị T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý

biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755744 ngày 21/9/2010 của Ủy ban nhân dân quận N đứng tên bà Phạm Thị T hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 74, tại tổ 08 phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng cho bà Phạm Thị T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 17/6/2019, ông Nguyễn Văn B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn B trình bày đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn B trình bày: Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 13/06/2019 của TAND Tp Đà Nẵng đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và vi phạm nghiêm trọng về giải quyết nội dung, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn B. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ Luật TTDS năm 2015; tôi kính đề nghị Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng xem xét và giải quyết. Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B từ “*Yêu cầu TA cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án*” sang sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 13/06/2019 của TAND Tp Đà Nẵng, tuyên xử:

- Không chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm là “*Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Văn B là vô hiệu*” do việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

- Tuyên bố Bản án sơ thẩm xét xử vụ kiện “*Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất và hủy quyết định cá biệt*” giữa bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Văn B đã hết thời hiệu khởi kiện.

- Công nhận Hợp đồng tặng cho QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn B được phòng công chứng số 3 Tp Đà Nẵng công chứng số 3095 ngày 26/08/2010 có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn B trình bày bổ sung: Thống nhất với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông tại phiên tòa.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn B là trong thời hạn luật định.

- *Về nội dung vụ án*:

Bà Phạm Thị T là người không biết chữ, nhưng lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn B 201,2m² đất có công chứng, chứng thực lại không có người làm chứng là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006. Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc “*tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa bà Phạm Thị T và chị Nguyễn Thị Kim C; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc “*tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với ông Nguyễn Văn B; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng số 3 chứng thực số công chứng 3095 ngày 26/08/2010 giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn B vô hiệu là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn B:*

[1.1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý vụ án “*tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*” theo đơn khởi kiện của bà Phạm Thị T (H). Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và trình bày nội dung yêu cầu. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hủy quyết định cá biệt*” là có căn cứ, đúng pháp luật và không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Năm 2017, bà Phạm Thị T (H) được Nhà nước hỗ trợ tiền sửa chữa nhà vì là gia đình chính sách; đồng thời, thời điểm này bà T mới biết ông Nguyễn Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với một phần diện tích, trong tổng diện tích đất của bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đây là thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp của bà bị xâm phạm; từ đó, bà khởi kiện vào năm 2018 là còn thời hiệu khởi kiện.

[1.2] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T (H) và chị Nguyễn Thị Kim C tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 74, diện tích 157,9m² tại tổ 8 phường H, quận N; không yêu cầu chị Nguyễn Thị Kim C trả số tiền 720.000.000đ là số tiền đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Lâm Thanh M, bà Phan Thị L. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã quyết định: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T (H) về việc “*tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa Phạm Thị T (H) và chị Nguyễn Thị Kim C là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.3] Tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2010 giữa bên tặng cho Phạm Thị T (bên A), với bên được tặng cho Nguyễn Văn B (bên B) được phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận thể hiện: Bên A đồng ý tặng cho bên B một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bên A, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 74, địa chỉ thửa đất tổ 8, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, diện tích 201,20m²; tài sản gắn liền với đất là nhà tường xây, mái tôn, một tầng, diện tích xây dựng 55,80m². Hợp đồng có chữ ký tại các trang 1, 2 và chữ ký, ghi tên Phạm Trí Tron, Nguyễn Văn B tại trang 3 (hợp đồng số 3095). Trang 4 của hợp đồng, Công chứng viên chứng nhận với nội dung: “... *Các bên giao kết đã đọc và nghe đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi...*”.

[1.4] Xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị T được Tòa án ghi biên bản lấy lời khai đều khẳng định bà không biết đọc, không biết viết; mà chỉ biết đọc và viết được họ và tên của mình. Lời khai này của bà T phù hợp với lời khai của những người sinh sống cùng thời điểm với bà T tại địa phương, cụ thể:

Bản tự khai của ông Phạm Đình T ngày 25/12/2018 thể hiện: “... Ngày 16/11/2018, tại đơn xác nhận của ông Nguyễn Văn B yêu cầu tôi xác nhận của Tổ trưởng: (TDP số 07 Bình Kỳ 2B, bà Phạm Thị T biết ký và viết được được). Ý của tôi vẫn giữ nguyên quan điểm là bà Phạm Thị T chỉ biết ký, viết và đọc được tên của mình...” (BL-380);

Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với bà Thái Thị T ngày 25/01/2019 thể hiện việc hỏi, đáp như sau: “... H. Bà có quan hệ như thế nào với bà Phạm Thị T? Đ. Tôi với bà T ở cùng xóm, cùng lứa nên quen biết từ lâu; H. Bà khẳng định bà Phạm Thị T có biết chữ không? Đ. Thưa, bà T chỉ biết viết họ và tên của mình là Phạm Thị T. Ngoài ra, bà T không biết đọc, viết chữ gì khác; H. Tại đơn xin xác nhận của ông Nguyễn Văn B ngày 16/11/2018 bà có xác nhận bà T “có học, biết viết, biết đọc mới làm Tổ trưởng hội người cao tuổi Bình Kỳ”, xác nhận này là như thế nào? Đ. Thưa, tôi nghĩ đơn giản nên xác nhận như vậy, chứ thực ra bà T chỉ viết được họ, tên mình. Vì ngày xưa học xóa mù chữ một vài tháng, nếu không rèn luyện và tiếp tục học thì sẽ quên hết; H. Có khi nào bà thấy bà T đọc được hàng chữ nào không? Đ. Thưa, không; H. Bà khẳng định lại lần nữa, bà T có biết đọc, biết viết không? Đ. Thưa, bà T chỉ biết viết họ, tên của bà đó, không biết mặt chữ khác” (BL-401, 402);

Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với ông Trần L ngày 29/01/2019 thể hiện việc hỏi, đáp như sau: “... H. Ông có quan hệ như thế nào với bà Phạm Thị T? Đ. Tôi ở cùng khu phố với bà T. Tôi làm chi hội trưởng chi hội người cao tuổi Bình Kỳ, bà T là tổ trưởng (trong chi hội có 3 tổ); H. Ông có thấy bà T viết hay đọc một văn bản nào không? Đ. Thưa, tôi không thấy; H. Ông có thấy bà T viết gì cho chi hội không? Đ. Thưa, không; H. Tại sao tại đơn xin xác nhận ngày 16/11/2018 của ông Nguyễn Văn B thì ông có xác nhận “Bà Phạm Thị T biết chữ bà đọc được, viết được”? Đ. Thưa, tôi thấy bà T viết được họ, tên của bà nên tôi nghĩ bà biết chữ; H. Ông khẳng định lại một lần nữa, bà T có biết đọc, biết viết không? Đ. Thưa, tôi chưa thấy bà đọc, bà viết lần nào” (BL-405);

Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với ông Mai B ngày 30/01/2019 thể hiện việc hỏi, đáp như sau: “... H. Ông có biết bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn B không? Đ. Thưa, tôi có biết vì bà T ở cùng khu với tôi; H. Ông có thấy bà T đọc, viết một nội dung gì không? Đ. Không, tôi chưa bao giờ thấy; H. Tại sao ông xác nhận vào đơn xin xác nhận ngày 16/11/2018 của ông Nguyễn Văn B với nội dung “Bà T biết đọc, biết viết chữ quốc ngữ”? Đ. Tôi nghĩ bà T biết đọc, biết viết vì tham gia vào công việc chi hội người cao tuổi nên xác nhận vào; H. Ông khẳng định lại lần nữa là bà T có biết đọc, biết viết không? Đ. Thưa, tôi không thấy bà viết, đọc lần nào, chỉ thấy bà viết được họ, tên của bà” (BL-406, 407);

Như vậy, những nội dung trình bày của ông Phạm Đình T, bà Thái Thị T, ông Trần L, ông Mai B nêu trên, đã phủ nhận toàn bộ nội dung tại đơn xin xác nhận của ông Nguyễn Văn B ngày 16/11/2018 thể hiện là bà Phạm Thị T biết đọc, biết viết

(BL-352). Đối với lời khai và xác nhận của ông Phạm Ngọc Mười trong hồ sơ vụ án, có mâu thuẫn với nhau, nên không có căn cứ.

Tại biên bản xác minh của Tòa án đối với ông Hồ Thăng D, cán bộ Tư pháp phường H, quận N ngày 30/01/2019 thể hiện nội dung: “... Ủy ban nhân dân phường H, quận N khẳng định bà Phạm Thị T (H) không biết đọc, biết viết” (BL-410).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Văn B vẫn cho rằng bà Phạm Thị T biết viết, biết đọc chữ quốc ngữ; vì bà T đã được học lớp xóa mù chữ. Tuy nhiên, đến tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông B và các đương sự đều không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh việc bà Phạm Thị T biết đọc, biết viết; ngoài việc bà T chỉ biết ký và viết họ, tên của mình. Do đó, lời trình bày của ông Nguyễn Văn B cho rằng bà Phạm Thị T biết đọc, viết là không có căn cứ.

[2] Khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006 quy định: “Trong trường hợp pháp luật quy định việc công chứng phải có người làm chứng nhưng người yêu cầu công chứng không đọc được hoặc không nghe được hoặc không ký và không điểm chỉ được thì phải có người làm chứng. Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu họ không mời được thì Công chứng viên chỉ định”.

[2.1] Như đã phân tích tại tiểu mục [1.4] nêu trên, bà Phạm Thị T không biết đọc, không biết viết thì không thể tự mình đọc hết nội dung của hợp đồng số 3095 ngày 26/8/2010 và cũng không được Công chứng viên đọc cho bà Phạm Thị T nghe. Nội dung này thể hiện tại bản trình bày của ông Trương Thế L ngày 14/3/2019 thể hiện: “... Thời điểm công chứng đã lâu, số lượng khách đông nên tôi không nhớ rõ... Trên cơ sở xem lại các hợp đồng, thể hiện bà T đã trực tiếp ký và viết được tên mình vào các hợp đồng...; thực tế cả 3 hợp đồng với số lượng trang, chữ nhiều; đồng thời, khách đông nên Công chứng viên không thể trực tiếp đọc hết hợp đồng cho khách được, khách tự kiểm tra” (BL-432). Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với bà Mai Thị X1 ngày 29/01/2019 thể hiện việc hỏi, đáp như sau: “H. Bà có biết bà Phạm Thị T không? Đ. Thưa, tôi biết bà T vì ở cùng khối phố và tôi là người mua đất của bà T; H. Trước khi bà và bà T ký, điểm chỉ bà có nghe Công chứng viên đọc hợp đồng không? Đ. Công chứng viên đưa hợp đồng cho tôi tự đọc để ký chứ trước đó không nghe Công chứng viên đọc cho mọi người cùng nghe; H. Bà có biết ngoài hợp đồng ký cho bà, bà có thấy bà T ký các hợp đồng khác không? Đ. Thưa, tôi không biết, chỉ thấy bà T ký một tập; H. Bà khẳng định lại một lần nữa, bà có nghe Công chứng viên đọc hợp đồng cho mọi người và bà T cùng nghe không? Đ. Thưa không (BL-403, 404). Ngoài ra, tại biên bản đối chất ngày 03/4/2019, lời

đáp của ông B thể hiện: “3 hợp đồng này mẹ tôi đọc trước, đến tôi rồi đến ông Lộc – Công chứng viên đọc, hợp đồng của bà X1 bà X1 tự đọc, C cũng tự đọc”. Cũng như, tại bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Văn B ngày 12/11/2018 có nội dung: “... Tại thời điểm Phòng công chứng số 3 công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa mẹ tôi và tôi ngày 26/8/2010, mẹ tôi hoàn toàn minh mẫn, ... nghe vậy mẹ tôi đã tự đọc hợp đồng và sau khi đọc xong hợp đồng, Công chứng viên Trương Thế L hỏi các bên có ý kiến gì sửa đổi hoặc bổ sung vào hợp đồng không? Hai bên trả lời không...” (BL-300, 301, 468). Như vậy, nội dung trình bày và lời đáp của ông B cho rằng bà T có đọc hợp đồng là hoàn toàn mâu thuẫn với lời trình của ông Trương Thế L và của bà Mai Thị X1. Do vậy, nội dung trình bày này của ông Nguyễn Văn B là không có căn cứ.

[2.2] Ông Trương Thế L là Công chứng viên trực tiếp thực hiện việc công chứng hợp đồng số 3095, cũng đã thừa nhận là không đọc hết nội dung của hợp đồng số 3095 cho các bên nghe, trong đó có bà Phạm Thị T. Ngoài ra, tại bản trình bày của ông Trương Thế L ngày 14/3/2019 không thể hiện rõ là bà Phạm Thị T có tự kiểm tra và hiểu hết về nội dung của hợp đồng số 3095 theo đúng ý chí tự nguyện của bà hay không (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005).

Bà Phạm Thị T là người không biết đọc, nên khi tham gia giao dịch dân sự có công chứng thì phải có người làm chứng theo quy định tại Điều 9 Luật Công chứng năm 2006. Bà T không mời người làm chứng, thì Công chứng viên phải chỉ định người làm chứng. Việc bà Phạm Thị T ký vào hợp đồng số 3095 ngày 26/8/2010, không có người làm chứng là vi phạm nghiêm trọng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2006. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, đánh giá và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Văn B không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ vào các điều 26, 34, 186, 227, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2016. Điều 32 Luật Tố tụng hành chính. Điều 122; Điều 127 và Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 9; Điều 36; Điều 41 Luật Công chứng năm 2006. Điều 105; Điều 106 và Điều 196 Luật Đất đai năm 2013. Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc “*tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa bà Phạm Thị T và chị Nguyễn Thị Kim C.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc “*tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với ông Nguyễn Văn B. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng số 3 chứng thực số công chứng 3095 ngày 26/08/2010 giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn B vô hiệu. Bà Phạm Thị T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 755744 ngày 21/9/2010 của Ủy ban nhân dân quận N đứng tên bà Phạm Thị T hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 74, tại tổ 08 phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng cho bà Phạm Thị T.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001799 ngày 24/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (ông Nguyễn Văn B đã nộp đủ).

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

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Xuân Điền Nguyễn Tấn Long

Trần Quốc Cường

