TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 532/2022/DS-PT
Ngày 15 – 8 – 2022
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Võ Văn Khoa

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:** Ông Đỗ Phước Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 107/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1298/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1243/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị X, sinh năm 1931; địa chỉ: Số 1/6 đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2019): Ông Kim Ron T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 159 đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

- *Bị đơn:* Ông Trần Vĩnh L, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: Số 14 đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: Số 1/6 đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Tiến Long - Luật sư làm việc tại Công ty luật TNHH Thịnh Vượng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

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

1. Văn phòng công chứng H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân H – Trưởng Văn Phòng; địa chỉ: Số 187-189 đường A, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt);*

2. Công chứng viên Nguyễn Đình S; địa chỉ: Số 40/41 đường L, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt);*

3. Bà Trần Bích N, sinh năm 1948; địa chỉ: Flat 2012 Tak Lung House, Tak Tin Street, Lam Tin Kowlon, Hongkong, *(vắng mặt);*

4. Bà Trương Thị M1, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 141 đường C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt);*

5. Ông Trần T, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 291 đường Lũy Bán Bích, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

6. Bà Trương Thị Xuân M, sinh năm 1958; địa chỉ: Flat 2017 Kai Shun House, 8 Tak Tin Street, Kai Tin Estate, Lam Tin Kowlon, Hongkong, *(có mặt);*

7. Ông Trần Vĩnh P, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 1/5 đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

8. Ông Trần Vĩnh H, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 118/118A Đường số 8, Khu phố 8, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

9. Bà Trương Bích C, sinh năm 1964, địa chỉ: Số 1/6 đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

10. Bà Trương Bích N, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 1/6 đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt);*

11. Bà Trương Bích L1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 1/6 đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của các ông/bà Trần Bích N, Trương Thị M1, Trần T, Trương Thị Xuân M, Trần Vĩnh P, Trần Vĩnh H, Trương Bích C, Trương Bích N, Trương Bích L1: Ông Kim Ron T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 159 đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

- *Người làm chứng:* Ông Lê Phi H, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 8A đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

- *Người kháng cáo*:

+ Nguyên đơn bà Trương Thị X.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T, ông Trần Vĩnh P, ông Trần Vĩnh H, bà Trương Bích C, bà Trương Bích N và bà Trương Bích L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 17/8/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị X và người đại diện theo ủy quyền ông Kim Ron T trình bày:

Bà Trương Thị X và ông Trần Ngô chung sống có 10 con chung gồm các ông, bà: Trần Bích N, Trương Thị M1, Trần T, Trương Thị Xuân M, Trần Vĩnh P, Trần Vĩnh H, Trương Bích C, Trương Bích N, Trương Bích L1, Trần Vĩnh L. Bà X và ông Ngô không có con riêng và không nuôi con nuôi. Cha mẹ bà X và ông Ngô chết đã lâu. Ông Trần Ngô chết năm 1987.

Ngày 03/11/2003, Ủy ban nhân dân (UBND) quận Tân Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 8744/2003 đứng tên ông Trần Ngô và bà Trương Thị X. Năm 2005, căn nhà số 7/4B đường Lũy Bán Bích, phường 20, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, được đổi số là 1/6 đường N, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 6079/QĐ-UBND ngày 29/12/2005 của UBND quận T.

Tháng 12/2017, bà X nói với người con út là Trần Vĩnh L chở bà đi lập di chúc để lại tài sản nêu trên cho tất cả những người con của bà X. Sau đó, bà X được các con báo lại là bà X đã lập hợp đồng tặng cho nhà đất nêu trên cho ông Trần Vĩnh L chứ không phải lập di chúc cho tất cả các người con của bà. Việc này là trái với ý chí nguyện vọng của bà Trương Thị X nên việc bà X ký vào hợp đồng cho nhà và đất cho ông L theo Hợp đồng số 11171 do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 04/12/2017 là vô hiệu do ông L lừa dối bà X.

Khi đến Văn phòng công chứng bà X chỉ nghe ông L nói là lập di chúc và cho bà X lăn tay chứ không nghe bất kỳ ai đọc, giải thích hợp đồng cho bà nghe, vì bà X bị mờ cả hai mắt và không biết đọc chữ.

Nhận thấy việc lập hợp đồng tặng cho nêu trên là không đúng ý chí và nguyện vọng của bà X, hành vi gian dối của ông L đã xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà X cũng như các đồng thừa kế khác. Do đó, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất số 11171 do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 04/12/2017 giữa bà Trương Thị X và ông Trần Vĩnh L bị vô hiệu.

Bà X không yêu cầu định giá tài sản là nhà đất số 7/4B đường Lũy Bán Bích, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà X và ông L bị vô hiệu thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Kim Ron T trình bày: Bà X yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ông L do bị lừa dối với các chứng cứ sau: (1) Tại Biên bản đối chất bà X nói không cho riêng ai mà muốn cho các con; (2) Ngày 7/8/2019 họp gia đình có quay video clip thể hiện bà X không tặng cho hay di chúc cho ai. Bà X bị tiểu đường, mắt mờ, không biết chữ, có khả năng không còn minh mẫn trước khi ký hợp đồng tặng cho, có khi nhớ có khi quên, nên không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc này mà các con cho là vậy; (3) Giấy chứng nhận sức khỏe của bệnh viện cho rằng bà X minh mẫn, nhưng nội dung để lập di chúc không phải tặng cho; (4) Văn phòng công chứng làm không đúng quy định pháp luật vì theo Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 tất cả hồ sơ gồm bản dự thảo hợp đồng giao dịch, nhưng hồ sơ do Văn phòng công chứng cung cấp không có tài liệu này; (5) Người làm chứng Châu Tấn Phát không khách quan vì ông L và bà X không biết là ai. Lời khai của Văn phòng công chứng và công chứng viên không đề cập gì đến người làm chứng này, nên hợp đồng công chứng này trái luật, không có giá trị.

Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả do giao dịch dân sự bị vô hiệu, đề nghị được miễn các loại án phí theo luật định vì là người cao tuổi. Về vấn đề bị đơn cho rằng hết thời hiệu khởi kiện nên phải đình chỉ là không đúng, vì tháng 7/2019 khi bà X gọi các con về để lập di chúc và có kết luận giám định sức khỏe tâm thần bình thường của bà X thì mới phát hiện việc bà X ký tặng cho ông L, nên phải xác định quyền, lợi ích hợp pháp của bà X bị xâm phạm kể từ tháng 7/2019. Ông L đưa lại sổ hồng cho ba người chị là bà Lan, bà Nga và bà Chi vào năm 2019 và hiện ba người này đang giữ bản chính.

- Bị đơn ông Trần Vĩnh L trình bày:

Ông L xác nhận quan hệ huyết thống như nguyên đơn trình bày là đúng.

Năm 1987, ông Trần Ngô mất. Các anh chị em đều ra ở riêng. Ông L vẫn ở với mẹ là bà X tại nhà 7/4B đường Lũy Bán Bích, phường 20, quận Tân Bình cho đến nay.

Ngày 27/11/2017, bà Trương Thị X đã đến bệnh viện quận T khám bệnh với lý do để lập di chúc, sau khi khám bệnh đã kết luận: "Tinh thần minh mẫn, sức khỏe bình thường".

Ngày 01/12/2017, ông L chở mẹ là bà X đến Văn phòng công chứng H, để mẹ ông ký hợp đồng tặng cho một phần nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho con út là Trần Vĩnh L được hưởng nhận: Toàn bộ phần thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà X (bao gồm: phần thuộc quyền sở hữu của mẹ và phần mẹ được thừa kế của cha) trong nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 7/4B Lũy Bán Bích, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ nhà ở và đất ở thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 43 (BĐĐC), diện tích 77,8m^2; Nhà ở có diện tích 215,2m^2, diện tích xây dựng 68,4m^2, nhà có kết cấu tường gạch, sàn bê tông cốt thép, 3 tầng, mái lợp tole. Có xác nhận của người làm chứng ông Châu Tấn Phát là người do Văn phòng công chứng mời và chứng nhận của công chứng viên Nguyễn Đình S thuộc Văn phòng công chứng H. Ông L cũng đã đăng ký ở Văn phòng đăng ký đất đai. Điều đó thể hiện sự tự nguyện hoàn toàn của mẹ ông là bà Trương Thị X khi quyết định cho tài sản lại cho ông, việc này không bị ép buộc hay lừa dối.

Ngày 26/12/2017, Chi cục thuế quận T xác nhận ông đã làm thủ tục trước bạ. Từ đó đến nay gia đình ông vẫn sống và sinh hoạt bình thường tại đây. Bản thân mẹ ông nói không khởi kiện ai cả. Hiện nay các anh chị của ông thường xuyên đến quậy phá, chửi bới gia đình ông.

Ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà X. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà X và ông L bị vô hiệu thì bị đơn cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn ông Trần Vĩnh L trình bày: Khi đi làm giấy chứng nhận sức khỏe với mục đích làm di chúc nhưng khi ra công chứng bà X đổi ý thành tặng cho ông L vì thấy ông L hoàn cảnh khó khăn, không có nhà mà phải ở nhờ nhà vợ. Ông L vẫn luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ chăm sóc mẹ. Ngày 26/12/2017, ông L làm thủ tục trước bạ và trả sổ hồng cho bà X, sau đó khoảng năm 2018-2019 các anh chị em trong nhà giữ luôn sổ hồng không cho ông đi sang tên, nên bản chính sổ hồng hiện ông L không giữ. Căn nhà được tặng cho cũng như phần bà X tặng cho ông L đến nay không có gì thay đổi và cũng không có ai bỏ ra chi phí nào, chỉ có trước đó có hai người chị là bà M và bà N gửi tiền từ nước ngoài về sửa chữa nhà. Khi công chứng tặng cho thì trong nhà không có ai biết vì tâm nguyện bà X nói là không cho ai biết, nhưng ông L có điện cho hai người chị là bà M và bà N ở nước ngoài biết và đến năm 2019 thì cả gia đình đều biết chuyện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Trần Bích N, Trương Thị M1, Trần T, Trương Thị Xuân M, Trần Vĩnh P, Trần Vĩnh H, Trương Bích C, Trương Bích N, Trương Bích L1, có người đại diện theo ủy quyền là ông Kim Ron T trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị X.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Kim Ron T là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên trên trình bày: Bà M và bà N là hai người chị ở nước ngoài có gửi tiền về để xây sửa nhà nhưng trong vụ án này bà M và bà N đều không yêu cầu giải quyết vấn đề này. Căn nhà được tặng cho cũng như phần bà X tặng cho ông L đến nay không có gì thay đổi và cũng không có ai bỏ ra chi phí nào.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H có Văn bản số 194/VPCC HXH/2019 lập ngày 26/11/2019 trình bày ý kiến như sau: Vào thời điểm công chứng "Hợp đồng tặng cho (một phần) nhà ở, quyền sử dụng đất ở" công chứng viên đã thực hiện công chứng đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định pháp luật có liên quan.

Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, đương sự có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên.

Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị X với ông Trần Vĩnh L, số công chứng 11171 ngày 01/12/2017 là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Văn phòng công chứng H không có ý kiến gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công chứng viên Nguyễn Đình S trình bày:

Ngày 01/12/2017, bà Trương Thị X và ông Trần Vĩnh L đã đến công chứng hợp đồng tặng cho một phần nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Hồ sơ đề nghị công chứng gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng, Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu của bên cho và bên nhận, Chứng minh nhân dân người làm chứng, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8744/2003 ngày 03/11/2003, Tờ khai lệ phí trước bạ, Quyết định số 6079/QĐ-UBND ngày 29/12/2005 của UBND quận T về việc điều chỉnh số nhà, Giấy khai tử của ông Trần Ngô.

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ thì việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật vào thời điểm công chứng. Việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 11171 ngày 01/12/2017 là đúng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1298/2021/DS-ST ngày 23/12/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị X về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho (một phần) nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11171 do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 01/12/2017 giữa bà Trương Thị X và ông Trần Vĩnh L bị vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 05/01/2022, nguyên đơn bà Trương Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T, ông Trần Vĩnh P, ông Trần Vĩnh H, bà Trương Bích C, bà Trương Bích N, bà Trương Bích L1 có Đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm *(sau đây gọi tắt là các đương sự có kháng cáo hoặc kháng cáo của các đương sự)*.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trương Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T, ông Trần Vĩnh P, ông Trần Vĩnh H, bà Trương Bích C, bà Trương Bích N và bà Trương Bích L1, có người đại diện theo ủy quyền là ông Kim Ron T tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do:

Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì chỉ tiến hành đối chất giữa bà Trương Thị X với ông Trần Vĩnh L, tại buổi đối chất ngày 22/4/2021 không có mặt Công chứng viên Nguyễn Đình S – Văn phòng công chứng H và ông Châu Tấn Đạt (người có tên trong Hợp đồng số 11171 với tư cách là người làm chứng).

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá khách quan toàn diện các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn bà Trương Thị X cung cấp có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà X đã bị lừa dối lập hợp đồng tặng cho ông Trần Vĩnh L phần nhà ở và đất ở thuộc sở hữu của bà X, cụ thể Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ sau:

Hợp đồng tặng cho (một phần) nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11171 do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 01/12/2017 giữa bà Trương Thị X và ông Trần Vĩnh L, nhưng Đơn yêu cầu công chứng là do ông Trần Vĩnh L yêu cầu và Giấy chứng nhận tình trạng sức khỏe bà Trương Thị X do Bệnh viện Tân Phú chứng nhận số 62/11/BVQ ngày 27/11/2017 ghi rõ lý do khám sức khỏe là

để lập di chúc. Người làm chứng bà X không biết mà do Văn phòng công chứng H tự sắp xếp nên không đảm bảo khách quan.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X là ông Kim Ron T đã cung cấp cho Tòa án clip ghi lại buổi họp gia đình vào ngày 7/8/2019, có ông Lê Phi H trước đây là Tổ trưởng Tổ 28, khu phố 2, địa chỉ tại số 8A Nguyễn Mỹ Ca, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng kiến với nội dung, bà X thể hiện ý chí là không cho riêng cá nhân đứa con nào, mong muốn cho đều các con.

Biên bản đối chất ngày 22/4/2021 cũng thể hiện bà Trương Thị X không cho tài sản của bà X cho riêng cá nhân đứa con nào.

Mặt khác, Hợp đồng tặng cho (một phần) nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11171 do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 01/12/2017 giữa bà Trương Thị X và ông Trần Vĩnh L, là do Nhân viên trực tiếp tiến hành các thủ tục từ đầu cho đến khi Công chứng viên ký chứng nhận đã là giai đoạn cuối, là vi phạm quy định tại các khoản 3,4 Điều 40 của Luật Công chứng năm 2014.

Với những tài liệu chứng cứ nêu trên đủ chứng minh bà X đã bị lừa dối lập hợp đồng tặng cho ông Trần Vĩnh L phần nhà ở và đất ở thuộc sở hữu của bà X, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Võ Tiến Long trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Vĩnh L:

Ngày 01/12/2017, bà Trương Thị X lập hợp đồng tặng cho ông Trần Vĩnh L phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà X là trong tình trạng tinh thần minh mẫn, sức khỏe trung bình (theo kết luận tại Giấy chứng nhận tình trạng sức khỏe bà Trương Thị X do Bệnh viện Tân Phú chứng nhận số 62/11/BVQ ngày 27/11/2017), bà X hiểu rõ việc mình làm nên việc thay đổi mục đích khám sức khỏe để lập di chúc sang việc lập hợp đồng tặng cho là ý chí tự nguyện của bà X.

Hợp đồng tặng cho (một phần) nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11171 do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 01/12/2017 giữa bà Trương Thị X và ông Trần Vĩnh L là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 40 của Luật Công chứng năm 2014. Tại thời điểm công chứng bà Trương Thị X còn minh mẫn nhưng do bà X là người khuyết tật nhìn, nên hợp đồng có người làm chứng là đúng theo quy định tại Điều 47 Luật Công chứng năm 2014. Như vậy, hợp đồng trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, nên đã có hiệu lực thi hành giữa các bên vì, trong trường hợp này theo quy định pháp luật, thời điểm công chứng là thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Đối với kháng cáo của các đương sự cho rằng bà X đã bị lừa dối vì việc lập hợp đồng tặng cho ông L là trái với ý chí và nguyện vọng của bà X, theo ý chí và nguyện vọng của bà X là lập di chúc để lại tài sản cho tất cả các con cùng hưởng chứ không cho riêng ai, nhưng không cung cấp đủ tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Đồng thời, tại Biên bản đối chất ngày 22/4/2021 bà X trình bày không nhớ có việc lập hợp đồng tặng cho trên cho ông L hay không, không có khởi kiện ông L, nhưng bà X muốn cho đều cho các con. Qua đó thấy rằng, đơn khởi kiện và đơn kháng cáo không phải ý chí của bà X.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị X, là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của các đương sự:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị X là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ vụ án, có căn cứ, đúng pháp luật. Vì tại thời điểm ký kết hợp đồng, nhà đất tại số 7/4B Lũy Bán Bích, phường H, quận T (số cũ là Phường 20, quận Tân Bình), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Trần Ngô (chết năm 1987) và bà Trương Thị X. Bà X chỉ định đoạt đối với phần sở hữu của mình không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thừa kế khác là đúng theo quy định tại các Điều 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 và các Điều 194, 206 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc định đoạt là do bà X tự nguyện, không bị ép buộc, có sự chứng kiến của người làm chứng và được Văn phòng công chứng chứng nhận hợp pháp nên Hợp đồng tặng cho (một phần) nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11171 do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 01/12/2017 giữa bà Trương Thị X và ông Trần Vĩnh L có hiệu lực thi hành giữa các bên. Các đương sự kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T, ông Trần Vĩnh P, ông Trần Vĩnh H, bà Trương Bích C, bà Trương Bích N và bà Trương Bích L1, nộp trong thời hạn và đúng

thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; sau khi nghe ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của các đương sự:*

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các được sự thống nhất thừa nhận toàn bộ nhà ở và đất ở tại số 7/4B đường Lũy Bán Bích, phường 20, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 8744/2003 ngày 03/11/2003 của UBND quận Tân Bình là tài sản chung vợ chồng bà Trương Thị X và ông Trần Ngô (chết năm 1987). Ngày 01/12/2017, bà Trương Thị X đã đến Văn phòng công chứng H lập Hợp đồng tặng cho phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà X tại nhà đất này, cho người nhận là ông Trần Vĩnh L. Qua đó nhận thấy, tại thời điểm tặng cho, bà X có đầy đủ quyền định đoạt đối với phần tài sản tặng cho theo quy định tại các Điều 194, 218 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 118, 137 Luật Nhà ở năm 2014.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định Hợp đồng tặng cho (một phần) nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11171 do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 01/12/2017 giữa bà Trương Thị X và ông Trần Vĩnh L được các bên tuân thủ ký kết đúng quy định pháp luật tại các Điều 459, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

[2.3] Tuy nhiên, nguyên đơn bà Trương Thị X yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nêu trên vì cho rằng bà X đã bị lừa dối với các chứng cứ sau: (1) Tại biên bản đối chất bà X nói không cho riêng ai mà muốn cho các con; (2) Ngày 7/8/2019 họp gia đình có quay video clip thể hiện bà X không tặng cho hay di

chúc cho ai. Bà X bị tiểu đường, mắt mờ, không biết chữ, có khả năng không còn minh mẫn trước khi ký hợp đồng tặng cho, có khi nhớ có khi quên, nên không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc này mà các con cho là vậy; (3) Giấy chứng nhận sức khỏe của bệnh viện cho rằng bà X minh mẫn, nhưng nội dung để lập di chúc không phải tặng cho; (4) Văn phòng công chứng làm không đúng quy định pháp luật vì theo Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 tất cả hồ sơ gồm bản dự thảo hợp đồng giao dịch, nhưng hồ sơ do Văn phòng công chứng cung cấp không có tài liệu này; (5) Người làm chứng Châu Tấn Phát không khách quan vì ông L bà X không biết là ai. Lời khai của Văn phòng công chứng và công chứng viên không đề cập gì đến người làm chứng này, nên hợp đồng công chứng này trái luật, không có giá trị; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.3.1] Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh, vào ngày 01/12/2017 tại Văn phòng công chứng H, bà X bị mất năng lực hành vi dân sự, hay bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, hay bị khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, khi bà X tham gia giao dịch dân sự tặng cho tài sản cho ông L.

[2.3.2] Trong khi đó, theo Giấy chứng nhận tình trạng sức khỏe số 62/11/BVQ ngày 27/11/2017 của Bệnh viện quận T kết luận bà Trương Thị X tinh thần minh mẫn, sức khỏe trung bình; Kết luận giám định sức khỏe tâm thần số 3905/2019/DV/TTPYTTKV ngày 30/7/2019 kết luận bà Trương Thị X hiện tại tâm thần bình thường.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án này là căn cứ vào Đơn khởi kiện ngày 17/8/2019 có dấu vân tay của bà Trương Thị X và người làm chứng là Trương Thị Pha đọc lại đơn kiện để bà X lăn tay trên đơn kiện; căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 004347/HĐ-UQ ngày 17/8/2019 tại Văn phòng công chứng Đỗ Trí Tín về việc bà X ủy quyền cho ông Kim Ron T thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng thay bà X tại Tòa án trong vụ kiện hợp đồng tặng cho với ông L, có bà Trương Thị Pha làm chứng đã đọc cho bà X đồng ý lăn tay trên Hợp đồng ủy quyền; căn cứ vào Biên bản đối chất của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/4/2021 có bà Trương Thị X lăn tay;

Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như trên đủ cơ sở xác định, các lý do mà nguyên đơn trình bày và đưa ra để cho rằng bà X bị lừa dối khi tham gia giao dịch ký kết Hợp đồng tặng cho vào ngày 01/12/2017 tại Văn phòng công chứng H theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015, là không có cơ sở. Trong quá trình tham gia giao dịch tặng cho vào ngày 01/12/2017 bà X có năng lực pháp luật dân sự, có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, được thực hiện thông qua Văn phòng công chứng hợp pháp, đảm bảo đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3.3] Người đại diện theo ủy quyền của bà X là ông Kim Ron T đã cung cấp cho Tòa án video clip ghi lại buổi họp gia đình vào ngày 7/8/2019, có ông Lê Phi H trước đây là Tổ trưởng Tổ 28, khu phố 2, địa chỉ tại số 8A Nguyễn Mỹ Ca, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng kiến với nội dung, bà X thể hiện ý chí là không cho riêng cá nhân đứa con nào, mong muốn cho đều các con. Tuy nhiên, xét thời gian, địa điểm diễn ra buổi họp gia đình vào ngày 7/8/2019 với nội dung như trên không có cơ sở xác định bà X bị lừa dối khi tham gia giao dịch ký kết Hợp đồng tặng cho vào ngày 01/12/2017 tại Văn phòng công chứng H.

[2.4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị X về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho ngày 01/12/2017 giữa bà X với ông L bị vô hiệu do bị lừa dối, là đúng.

[3] Nguyên đơn bà Trương Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T, ông Trần Vĩnh P, ông Trần Vĩnh H, bà Trương Bích C, bà Trương Bích N và bà Trương Bích L1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Kim Ron T là người đại diện theo ủy quyền của các đương sự có kháng cáo trình bày về các tài liệu và lý do để cho rằng bà X bị lừa dối trong việc lập hợp đồng tặng cho ông L tại Văn phòng công chứng H vào ngày 01/12/2017, nhưng các tài liệu, lý do này không có gì mới nên không đủ cơ sở để chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến, quan điểm để nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Vĩnh L do phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm;

Người kháng cáo bà Trương Thị X, ông Trần T, ông Trần Vĩnh P, ông Trần Vĩnh H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Người kháng cáo bà Trương Bích C, bà Trương Bích N và bà Trương Bích L1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T, ông Trần Vĩnh P, ông Trần Vĩnh H, bà Trương Bích C, bà Trương Bích N và bà Trương Bích L1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 1298/2021/DS-ST ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Áp dụng Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; các Điều 26, 30 Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1.1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị X về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho (một phần) nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11171 do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 01/12/2017 giữa bà Trương Thị X và ông Trần Vĩnh L bị vô hiệu.

1.2- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị X phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được miễn nộp. Bà X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0024755 ngày 21/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Trương Thị X, ông Trần T, ông Trần Vĩnh P, ông Trần Vĩnh H được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Trương Bích C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Kim Ron T nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/001758 ngày 15/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; bà Chi đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Trương Bích N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Kim Ron T nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/001757 ngày 15/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; bà Nga đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Trương Bích L1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Kim Ron T nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/001756 ngày 15/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; bà Lan đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 15 tháng 8 năm 2022./.

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
– TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
– VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
– Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
– Các đương sự;
– Lưu: hồ sơ (1),VP (6) PTHH.

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

Đỗ Đình Thanh