

Bản án số: **11/2021/DS-PT**
Ngày 25-3-2021
“V/v yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Vũ Tiến

Ông Trần Ngọc Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Văn Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, số 11 Tôn Đức Thắng, thành phố Huế, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 về “tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1927. Địa chỉ: Số nhà 886, đường N, phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim Ph, địa chỉ: Số 2 kiệt 169 đường N, phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2014), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Trà M - Luật sư của Công ty Luật hợp danh Thiên Hà, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: Số 99 đường Nhật Lệ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Thanh T; địa chỉ: Thôn C, xã Vinh Thái (nay là xã Phú Gia), huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

- Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy; địa chỉ: Số 749 đường N, phường T, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh M - Chức vụ: Chủ tịch. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình B; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: Số 148A H, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế:

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy H, chức danh: Công chứng viên là người đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2021); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị Ngọc C, chị Lê Thị Thanh N, chị Lê Thị Ái V và anh Lê Minh H; cùng địa chỉ: Số 886 đường N, phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Hoàng Thị Ngọc C: Ông Lê Thanh T; địa chỉ: Thôn C, xã Vinh Thái (nay là xã Phú Gia), huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2018). Có mặt.

- Bà Dương Thị A (vợ của ông Lê Thanh T); địa chỉ: Thôn C, xã Vinh Thái (nay là xã Phú Gia), huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Dương Thị A: Ông Lê Thanh T; địa chỉ: Thôn C, xã Vinh Thái (nay là xã Phú Gia), huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2018). Có mặt.

- Bà Lê Thị Kim Ph, sinh năm 1953; Địa chỉ: số 02 kiết 169 đường N, phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/7/2014, bản tự khai ngày 31/10/2014, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà Lê Thị M có tạo lập được một thửa đất có diện tích 164,2m² ở tại khu 6 (nay là tổ 11) thị trấn P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V218091 ngày 14/6/2004 đứng tên Lê Thị M. Trên thửa đất này bà Lê Thị M có dựng một ngôi nhà để ở. Vào năm 2009, con cháu cần vốn làm ăn nên bà Lê Thị M đã cho ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng. Lợi dụng bà Lê Thị M không biết chữ nên các ông Lê Thanh S và Lê Thanh T đã lừa dối để bà Lê Thị M ký hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà và đất cho ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T. Năm 2010 ông Lê Thanh S chết. Đến năm 2013, bà

Lê Thị M đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Lê Thanh T, vợ và các con của ông Lê Thanh S không đồng ý trả lại nhà và đất cho nguyên đơn.

Nay bà Lê Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 28/5/2009 (Số công chứng 692, quyển số 01/TP/CC-SCC/BS) giữa bên tặng cho là bà Lê Thị M với bên được tặng cho là ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu 6 (nay là tổ 11) phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế và Hợp đồng tặng cho nhà ở do Phòng tư pháp huyện Hương Thủy (nay là thị xã Hương Thủy) chứng thực ngày 04/6/2009 (Số chứng thực 51, quyển số 01/T2/CC-SCT/HĐGD) giữa bên tặng cho là bà Lê Thị M với bên được tặng cho là ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T đối với ngôi nhà có diện tích 50 m² gắn liền với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu 6 (Nay là tổ 11) phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Lý do khởi kiện là tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho tài sản, bà Lê Thị M là người không biết chữ nhưng cả hai hợp đồng nói trên đều không có người làm chứng; nhà ở tại thời điểm tặng cho chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên vi phạm điều cấm của pháp luật. Bà Lê Thị M không có mục đích tặng cho nhà đất mà chỉ cho mượn để thế chấp ngân hàng lấy vốn làm ăn.

Tại bản tự khai ngày 17/10/2014, ngày 31/10/2014, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Lê Thanh T trình bày: Thửa đất có diện tích 164,2m² ở tại khu 6 (nay là tổ 11) thị trấn P là thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị M. Trên đất có một ngôi nhà xây do bà con trong họ hàng cho tiền để làm. Vào năm 2009, bà Lê Thị M đã tặng cho ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T thửa đất và nhà nói trên, việc tặng cho có lập hợp đồng tặng cho. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế; hợp đồng tặng cho nhà ở có chứng thực tại Phòng tư pháp huyện Hương Thủy (Nay là thị xã Hương Thủy). Khi tặng cho các tài sản trên bà Lê Thị M vẫn còn minh mẫn, khỏe mạnh. Mục đích bà Lê Thị M tặng cho nhà, đất nói trên là để sau này con cháu làm ăn và thờ tự chứ không phải cho mượn để làm ăn như bà Lê Thị M trình bày. Sau khi được tặng cho nhà đất, ông Lê Thanh S đã vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam. Đến tháng 8 năm 2010 ông Lê Thanh S có nói ông Lê Thanh T cùng đi vay tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn thị xã Hương Thủy số tiền 250.000.000 đồng. Khi vay tiền tại các Ngân hàng đều có thế chấp nhà và đất đã được tặng cho. Năm 2010, ông Lê Thanh S chết. Đến nay ông Lê Thanh T đã trả xong tiền nợ cho Ngân hàng và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Lê Thanh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M vì muốn nhà và đất làm nơi thờ cúng ông bà tổ tiên.

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

- Tại bản trình bày ý kiến ngày 20/10/2014 và bản tự khai ngày 31/10/2014, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Thị Kim Ph trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất là đối tượng trong hợp đồng tặng cho bà Lê Thị Kim Ph trình bày thống nhất như bà Lê Thị M . Năm 2003, do ngôi nhà xuống cấp nên bà và bà Lê Thị M cùng nhau góp tiền xây dựng nhà cấp 4 kiên cố như hiện nay, trong đó bà Ph góp 50.000.000 đồng và bà Lê Thị M góp 60.000.000 đồng. Năm 2009, bà Lê Thị M có cho ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà Lê Thị M cũng như việc bà M không biết chữ nên ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T lừa dối để bà M ký vào hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà, đất cho ông S và ông T. Từ trước đến nay, toàn bộ các giấy tờ có liên quan đến quyền nhân thân và quyền tài sản của bà M đều do bà Ph và bà P trực tiếp làm. Bà Ph đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

- Tại bản tự khai ngày 31/10/2014, lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/6/2018 bà Hoàng Thị Ngọc C trình bày: Bà là vợ của ông Lê Thanh S, ông S đã chết vào năm 2010. Trước khi ông Lê Thanh S mất có tâm sự với bà về việc bà Lê Thị M ủy quyền cho ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T bằng cách thực hiện hợp đồng tặng cho nhà đất với mục đích để ông S và ông T vay tiền cho con của bà Lê Thị Kim P (chị của ông S) mượn. Do bà M già yếu, quá tuổi nên Ngân hàng không cho vay. Bà M tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông S và ông T thì bà C không biết. Sau khi bà M đau nằm bệnh viện thì bà Ph nói viết giấy trả lại sổ đỏ lúc đó bà mới biết có việc tặng cho. Mục đích ông S vay tiền Ngân hàng là để cho con bà Lê Thị Kim P mượn làm ăn, còn vợ chồng bà không có nhu cầu vay vốn. Sau đó thì do con trai bà P làm ăn thua lỗ dẫn đến vỡ nợ, lo không có tiền trả ngân hàng nên ông S đã đột tử chết. Nay bà M khởi kiện thì bà C không đồng ý vì muốn để lại nhà đất làm nơi thờ cúng tổ tiên.

- Chị Lê Thị Thanh Nh, chị Lê Thị Ái V và anh Lê Minh H: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại bản tự khai ngày 12/11/2014 và lời khai có trong hồ sơ vụ án Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy trình bày:

Tại thời điểm năm 2009 do trên địa bàn thị xã Hương Thủy chưa thực hiện chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người dân. Thời điểm đó ông S, ông T và bà M có tới Phòng Tư pháp công chứng để lập hồ sơ tặng cho nhà ở. Do thấy các bên có xuất trình hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng nên trên cơ sở trình bày của các bên về nhà ở trên đất Phòng tư pháp đã ký chứng thực Hợp đồng tặng cho nhà ở giữa bên tặng cho là bà Lê Thị M với bên được tặng cho là ông Lê Thanh S, ông Lê Thanh T. Việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở khi nhà ở chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Luật nhà ở năm 2005 là không đúng. Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và

tặng cho nhà ở, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh thị xã Hương Thủy đã đăng ký biến động chủ sử dụng đất từ bà Lê Thị M sang ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T. Tuy nhiên, không đăng ký biến động quyền sở hữu nhà ở.

- Tại bản trình bày ý kiến số 91/CV-CC1 ngày 15/12/2017 và lời khai trong hồ sơ vụ án Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế trình bày: Ngày 28/5/2009 Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế có công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Số công chứng 692, quyền số 01/TP/CC-SCC/BS) giữa bên tặng cho là bà Lê Thị M với bên được tặng cho là ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu 6 (nay là tổ 11, phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế). Hồ sơ công chứng đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau khi được công chứng viên soạn thảo xong thì bà Lê Thị M đã ký vào từng trang và tại trang thứ ba của hợp đồng bà M đã ký và ghi rõ họ tên vào hợp đồng nên đã thể hiện ý chí của bà M khi giao kết hợp đồng, việc yêu cầu người làm chứng là không cần thiết. Trình tự, thủ tục, nội dung, đối tượng của hợp đồng tặng cho nói trên là đảm bảo quy định của pháp luật. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không thể hiện ngôi nhà trên đất là do các bên chỉ xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, do đó không thể ghi nhận tình trạng nhà trên đất là đối tượng trong hợp đồng tặng cho.

- Tại văn bản đề ngày 24/3/2018, bà Dương Thị A (vợ của ông Lê Thanh T) trình bày: Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị M và ông Lê Thanh T, bà A không biết. Việc ông T có xây dựng công trình vệ sinh, hàng rào tại nhà và đất đã được tặng cho, bà A hoàn toàn không biết.

* Lời khai của những người làm chứng:

- Bà Lê Thị Kim P khai: Bà là con của bà Lê Thị M và chị ruột của ông Lê Thanh T. Nguồn gốc thửa đất và nhà gắn liền với đất có liên quan đến Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhà ở giữa bà Lê Thị M với ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T là của bà Lê Thị M. Bà không biết có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho nhà ở giữa bà Lê Thị M với ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T. Vào năm 2009, con trai của bà (hiện đã chết) có trực tiếp nhờ bà M thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng nhưng do bà M đã già nên Ngân hàng không cho vay, lúc đó con trai bà và ông S không biết bàn bạc với nhau nội dung gì nhưng sau đó bà có nghe bà M cho ông S và ông T mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M để ông S vay tiền Ngân hàng và góp vốn cùng con trai bà mở công ty chung. Bà P và bà M có ký vào hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Hương Thủy, chữ ký của bà M là do bà P cầm tay để ký. Lý do bà P ký vào Hợp đồng vay này là do khoản nợ xuất phát từ việc làm ăn của con trai bà, công việc làm ăn không thuận lợi nên con của bà không trả được nợ, bà phải ký vào hợp đồng này để lấy tiền trả giúp cho con. Bà M không được đi học, không biết đọc, biết viết. Toàn bộ giấy tờ liên quan đến bà M là do bà P cùng bà Ph làm giúp.

- Ông Nguyễn Hữu B khai: Ông B có ký vào đơn cam đoan có nội dung “Bà Lê Thị M ở tại 886 N không biết đọc, biết viết từ nhỏ là có thật” nhưng ông B không biết bà M có biết chữ hay không, mà chỉ nghe bà M và bà Ph nói là bà M không biết đọc và biết viết từ nhỏ nên nhờ ông B ký vào đơn cam đoan.

- Ông Phạm Ngọc T khai: Ông và bà M là hàng xóm láng giềng, ông hay qua nhà bà M chơi và cũng được biết bà Lê Thị M không biết đọc, không biết viết từ nhỏ.

- Ông Phan Văn D, ông Nguyễn Văn Đ, ông Trần Văn P, ông Nguyễn Văn Th, ông Mai Xuân H đều khai: Các ông được thuê xây dựng, sửa chữa liên quan đến ngôi nhà tại số 886, đường N, thị xã Hương Thủy.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 01/10/2020, Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005, Khoản 1 Điều 9 Luật công chứng năm 2006; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 12. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M. Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 28/5/2009 (Số công chứng 692, quyển số 01/TP/CC-SCC/BS) giữa bên tặng cho là bà Lê Thị M với bên được tặng cho là ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu 6 (nay là tổ 11), phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế; Hợp đồng tặng cho nhà ở do Phòng tư pháp huyện Hương Thủy (nay là thị xã Hương Thủy) chứng thực ngày 04/6/2009 (Số chứng thực 51, quyển số 01/Tp/CC-SCT/HĐGD) giữa bên tặng cho là bà Lê Thị M với bên được tặng cho là ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T đối với ngôi nhà có diện tích 50 m² gắn liền với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu 6, phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế là vô hiệu.

Buộc ông Lê Thanh T phải trả lại cho bà Lê Thị M 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V218091 do Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy cấp ngày 14/6/2004 mang tên Lê Thị M và đã được đăng ký biến động chuyển tên từ bà Lê Thị M sang cho cho ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T ngày 12/6/2009 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu 6 (nay là tổ 11) phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, diện tích 164,2 m² đất.

Bà Lê Thị M có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị M chịu toàn bộ lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ (Bà M đã nộp đủ)

3. Về án phí: Ông Lê Thanh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng. Bà Lê Thị M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/003420 ngày 01/10/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08/10/2020 và ngày 19/10/2020, Bị đơn ông Lê Thanh T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung là tại phiên tòa bị đơn có đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa nhưng không được xem xét theo quy định tại Điều 240 Bộ luật tố tụng dân sự; Tại đơn khởi kiện của bà Lê Thị M ngày 08/7/2014 có nội dung yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M với ông S và ông T nhưng nguyên đơn chưa có thay đổi yêu cầu khởi kiện mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng tặng cho đã được đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo khoản 2 Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 cũng như khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên nguyên đơn không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không tự hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn đề nghị: Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị: Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm về thủ tục tố tụng và vi phạm về việc xem xét đánh giá chứng cứ trong việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ph đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến: Về kiểm sát tuân theo pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo pháp luật tố tụng dân sự không vi phạm gì cần phải kiến nghị để khắc phục. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Thanh T được thực hiện trong hạn luật định; đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; có nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 272; Điều 273; Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là tranh chấp về dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự có mặt của các đương sự được triệu tập đến tham gia phiên tòa: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy -Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình B, Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế - Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy H đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Chị Lê Thị Thanh N, chị Lê Thị Ái V và anh Lê Minh H đều được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông B, ông H, chị N, chị V và anh Lê Minh H.

Đối với khoản vay của ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh thị xã Hương Thủy có thể chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khoản vay này đã trả xong, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh thị xã Hương Thủy đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh T vào ngày 11/9/2018 (Theo Phiếu xuất kho ngày 11/9/2018). Như vậy, quyền lợi của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh thị xã Hương Thủy đảm bảo nên Tòa án cấp sơ thẩm không xác định và đưa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh thị xã Hương Thủy vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tại (BL537A) trong hồ sơ vụ án có đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, tại Biên bản phiên tòa ngày 01/10/2020 phần thủ tục bắt đầu phiên tòa Chủ tọa phiên tòa hỏi những người tham gia tố tụng có yêu cầu thay đổi những người tiến hành tố tụng không? Các đương sự đều đáp không có yêu cầu gì. Sau phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đã được đọc và chụp biên bản phiên tòa nhưng không có ý kiến gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày đã nộp đơn

yêu cầu thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa trước khi Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục bắt đầu phiên tòa. Như vậy, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thủ tục bắt đầu phiên tòa theo quy định tại Điều 239 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về việc xác định quan hệ pháp luật: Tại đơn trình bày ngày 19/12/2018 của bà Lê Thị Kim Ph là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện là: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà vô hiệu” (BL423). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thay đổi quan hệ pháp luật là có căn cứ.

[2.3] Về nguồn gốc thửa đất và ngôi nhà tọa lạc trên đất: Các đương sự đều thừa nhận thửa đất có diện tích 164,2m² tọa lạc tại khu 6 (nay là tổ 11) thị trấn P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V218091 ngày 14/6/2004 đứng tên bà Lê Thị M gắn liền với thửa đất là ngôi nhà xây cấp bốn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất và ngôi nhà tọa lạc trên đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bà Lê Thị M vì đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2.4] Xét hiệu lực của các Hợp đồng tặng cho thấy rằng: Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bà M là người không biết chữ, không biết đọc. Tình tiết này cũng đã được bị đơn là ông Lê Thanh T thừa nhận tại bản tự khai ngày 31/10/2014 (Bút lục 59) và tại biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2016 (Bút lục 123). Trong nội dung của các văn bản này, ông T khai “Mẹ tôi không biết viết, không biết đọc, chỉ ký tên và viết tên của mẹ thôi”. Như vậy, bà M không biết đọc là sự thật, là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 28/5/2009 (Số công chứng 692, quyền số 01/TP/CC-SCC/BS) và Hợp đồng tặng cho nhà ở do Phòng tư pháp huyện Hương Thủy (nay là thị xã Hương Thủy) chứng thực ngày 04/6/2009 (Số chứng thực 51, quyền số 01/T2/CC-SCT/HĐGD) giữa bên tặng cho là bà Lê Thị M với bên được tặng cho là ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T không có người làm chứng là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật công chứng và khoản 1 Điều 8 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực khi chứng thực. Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật nhà ở 2005 quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch là phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm chứng thực Hợp đồng tặng cho nhà ở nói trên, nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên việc tặng cho nhà ở là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực các hợp đồng nói trên không đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng tặng cho nhà ở vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, căn cứ vào Điều 122, 127, 128 Bộ luật

dân sự năm 2005 thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 28/5/2009 và Hợp đồng tặng cho nhà ở do Phòng tư pháp huyện Hương Thủy (nay là thị xã Hương Thủy) chứng thực ngày 04/6/2009 (Số chứng thực 51, quyền số 01/Tp/CC-SCT/HĐGD) giữa bên tặng cho là bà Lê Thị M với bên được tặng cho là ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T vô hiệu nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Kể từ khi xác lập giao dịch bà M vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất là tài sản tặng cho trong các hợp đồng nói trên và chưa có sự chuyển giao các tài sản tặng cho nói trên. Ông Lê Thanh T có cải tạo, sửa chữa lại phòng vệ sinh của ngôi nhà ở với số tiền 2.000.000 đồng nhưng ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V218091 ngày 14/6/2004 được Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy cấp cho bà Lê Thị M và đã được đăng ký biến động chuyển tên từ bà Lê Thị M sang cho ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T ngày 12/6/2009, hiện nay ông T đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định cần buộc ông Lê Thanh T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị M theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ.

[2.6] Đối với bà Hoàng Thị Ngọc C có làm một quán bán hàng tạm trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà M đã nói trên vào năm 2003, trước khi có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Xét thấy hiện nay bà M và bà C không có tranh chấp gì liên quan đến vấn đề này, nguyên đơn không có yêu cầu liên quan đến nhà quán bà C đang sử dụng và tiếp tục cho bà C ở nhà trên đất, bà C cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết về nhà quán đã xây dựng trên đất, mối quan hệ này không liên quan đến quan hệ pháp luật đang có tranh chấp mà Tòa án đang giải quyết do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[3] Về án phí và lệ phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thanh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với mức thu 200.000 đồng. Bà Lê Thị M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2013/003420 ngày 01/10/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thanh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm với mức thu 300.000 đồng.

Về chi phí tố tụng : Bà Lê Thị M tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Bà M đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận đơn kháng cáo ông Lê Thanh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy.

Tuyên xử:

Áp dụng khoản 11 Điều 26, Điều 35, Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005, Khoản 1 Điều 9 Luật công chứng năm 2006; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M.

Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 28/5/2009 (Số công chứng 692, quyển số 01/TP/CC-SCC/BS), Hợp đồng tặng cho nhà ở do Phòng tư pháp huyện Hương Thủy (nay là thị xã Hương Thủy) chứng thực ngày 04/6/2009 (Số chứng thực 51, quyển số 01/Tp/CC-SCT/HĐGD) giữa bên tặng cho là bà Lê Thị M với bên được tặng cho là ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu 6 (nay là tổ 11), phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế và ngôi nhà có diện tích 50 m² gắn liền với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu 6 (nay là tổ 11), phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế là vô hiệu.

Buộc ông Lê Thanh T phải trả lại cho bà Lê Thị M 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V218091 do Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy cấp ngày 14/6/2004 mang tên Lê Thị M và đã được đăng ký biến động chuyển tên từ bà Lê Thị M sang cho cho ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh T ngày 12/6/2009 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu 6(nay là tổ 11) phường P, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, diện tích 164,2m².

Bà Lê Thị M có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị M chịu toàn bộ lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Bà M đã nộp đủ.

3. Về án phí: Áp dụng Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án, Điều 29, 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Buộc ông Lê Thanh T hải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với mức thu 200.000 đồng. Bà Lê Thị M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2013/003420 ngày 01/10/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy.

Ông Lê Thanh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0001188 ngày 20/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy.

Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thị xã Hương Thủy;
- VKSND thị xã Hương Thủy;
- VKSND tỉnh TT Huế;
- Chi cục THADS thị xã Hương Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa DS; HCTP; Lưu HS.

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

Thái Thị Hồng Vân