

Bản án số: 24/2021/DSPT

Ngày 25 - 9 - 2021

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Đài

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Trương Quyết Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2021, tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2021/TLPT- DS ngày 29/7/2021 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị nguyên đơn kháng cáo và VKSND tỉnh Lào Cai kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2021/QĐ-PT ngày 27/8/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 48/2021/QĐ-PT ngày 13/9/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị N.

Địa chỉ: Số nhà 032, đường A, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ - Địa chỉ: Số 05, Lý Đạo T, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị T

ĐKHKT: Số nhà 032, đường A, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Nơi ở hiện nay: Số 060, đường Y, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.
Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Lào Cai - Địa chỉ: số 577, đường H, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Thanh B - Chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L - Địa chỉ: Số nhà 032, đường A, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L: Chị Nguyễn Thị T - Nơi ở hiện nay: Số 064, đường Y, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Trung H: Anh Hoàng Bá C1 - Địa chỉ: Số nhà 032, đường A, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai (Theo Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn và thỏa thuận của các đương sự của Tòa án). Có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đỗ Thị N.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị N, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Gia đình hộ ông Hoàng Bá C1 và bà Đỗ Thị N được cấp diện tích đất tại khu chợ B Cốc Lều, thành phố L. Năm 2010 do quy hoạch mở rộng chợ, UBND thành phố L ra quyết định thu hồi và cấp cho hộ ông bà lô đất diện tích 102m² tại đường D1, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai (Nay là số nhà 032, đường A, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai). Ngay sau khi nhận đất vợ chồng ông bà đã xây dựng ngôi nhà 3,5 tầng, diện tích 350m² trên đất. Năm 2014 ông C chết, bà N và anh Hoàng Bá C1 đến Văn phòng công chứng làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, anh C1 là con trai ông bà đã từ chối nhận di sản, đứng quyền sở hữu chỉ còn một mình bà N. Sau khi hoàn tất thủ tục, ngày 26/5/2017 UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số CH 373336 mang tên người sử dụng đất bà Đỗ Thị N.

Ngày 01/6/2017 con dâu bà N là chị Nguyễn Thị T đã bảo bà ra phòng công chứng để làm thủ tục đưa hai cháu nội (con đẻ của anh C1 và chị T) là Hoàng Trung H và Hoàng Thùy L vào GCNQSDĐ. Khi đến phòng Công chứng số 1 Lào

Cai có chị L là nhân viên của văn phòng bảo bà ký vào Hợp đồng, bà N tưởng chỉ ký là cho thêm tên 02 cháu cùng vào GCNQSDĐ nên bà ký, bà không được đọc, nhận và hiểu nội dung về hợp đồng này. Sau một thời gian khi nhận được GCNQSDĐ bà N mới biết đứng tên trong GCNQSDĐ là cháu Hoàng Trung H và Hoàng Thùy L và chị T mà không có tên bà nữa. Thời điểm làm hợp đồng tặng cho QSDĐ thì trên đất đã có nhà 3,5 tầng, tuy nhiên trong hợp đồng không có nội dung về việc tặng cho tài sản gắn liền với đất, đồng thời từ khi ký hợp đồng chưa thực hiện việc giao đất vì hợp đồng tặng cho chỉ ghi cho đất không cho tài sản. Hiện nay bà N vẫn đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng và nhà trên đất. Vì vậy, bà N xác định việc tặng cho QSDĐ là do bà bị chị T lừa dối, bà không tự nguyện tặng cho như vậy. Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, số công chứng 2052. Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai thực hiện.

Bị đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:

Chị Nguyễn Thị T và anh Hoàng Bá C1 trước kia có quan hệ vợ chồng nhưng đã ly hôn. Trong thời kỳ hôn nhân anh C1 và chị T sinh sống cùng bố mẹ chồng tại: Số nhà 032, đường A, phường C, thành phố L. Việc tặng cho quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị N với 02 cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L là do bà N hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Hiện nay bà N vẫn giữ GCNQSDĐ và sinh sống tại ngôi nhà trên. Chị T chỉ là người giám hộ đương nhiên cho cháu Hiếu và cháu Linh đến khi các cháu đủ 18 tuổi, chị cũng không mang tài sản của các con đi giao dịch nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 01/6/2017, số công chứng 2052. Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD của phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai thực hiện.

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Trung H là anh Hoàng Bá C1 (Theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án số 02/2018/HNGĐ - PT ngày 04/5/2018) trình bày:

Anh C1 cùng bà N và con trai là cháu Hoàng Trung H vẫn thường xuyên sinh sống trên diện tích đất và nhà ở trên đất của bố mẹ anh. Việc mẹ anh làm giấy tặng cho như thế nào thì anh không biết, khi làm giấy chị T tự đi làm. Sau này anh hỏi thì bà N bảo chỉ đi làm giấy cho thêm tên hai cháu (con anh) vào trong GCNQSDĐ chứ không cho riêng hai cháu đứng tên riêng trong sổ. Do vậy anh xác định việc chị T làm tặng cho liên quan nhà trên đất anh và mẹ anh đang ở và tự đứng tên người đại diện cho hai con là sai, anh không nhất trí.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai trình bày:

Ngày 01/6/2017 giữa bên tặng cho là bà Đỗ Thị N (Bên A); bên nhận tặng cho là hai cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L (Bên B), người đại diện cho bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985, (là mẹ đẻ của hai cháu) lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Công chứng viên Phòng công

chứng số 1 tỉnh Lào Cai thực hiện, số: 2052. Quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng được lập trên cơ sở xem xét giấy tờ, tài liệu do các bên nộp cho Công chứng viên. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai thấy giấy tờ, tài liệu là đủ điều kiện, đối tượng của Hợp đồng (tài sản tặng cho) là tài sản riêng của bên tặng cho, bà N có đủ các quyền đối với tài sản tặng cho theo quy định của pháp luật; Bên nhận tặng cho cũng đáp ứng đủ các điều kiện không thuộc đối tượng cấm nhận tặng cho theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Hợp đồng được lập trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên, được các bên nhất trí với toàn bộ nội dung đồng thời đã thực hiện ký tên, điểm chỉ theo đúng trình tự quy định của Luật Công chứng năm 2014. Do vậy Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai không nhất chí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 01/6/2017, số công chứng 2052. Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD của phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai.

Bản án số 13/2021/DSST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 136, Điều 400; Điều 457; Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 5 Luật Công chứng 2014; Điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N. Giữ nguyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, số công chứng 2052. Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai giữa bà Đỗ Thị N (bên tặng cho), sinh năm 1954 với cháu Hoàng Trung H, sinh năm 2004 và cháu Hoàng Thùy L, sinh năm 2014; Đại diện cho bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1985 (là mẹ đẻ hai cháu) do Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai thực hiện.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền chi phí tố tụng, tiền án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 04/7/2021, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N, tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, số công chứng 2052, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai giữa bên tặng cho bà Đỗ Thị N với bên nhận tặng cho cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L.

Ngày 21/7/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, số công chứng 2052, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 30/8/2021 nguyên đơn nộp bổ sung tài liệu chứng cứ gồm: Đơn xin ly hôn ngày 08/6/2017, đơn xác nhận thuê phòng trọ của chị T, biên bản hòa giải ly hôn, đơn tố cáo của anh C1. Ngày 07/9/2021 người đại diện cho nguyên đơn nộp bổ sung tập tài liệu là đơn và các biên bản giải quyết đơn khiếu nại của bà N năm 2017-2018 gửi đến các cơ quan Tư pháp để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 01/6/2017 do chị T đã lừa dối bà N ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng và thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng không đúng ý trí của bà N, tự ý đứng tên trong GCNQSDĐ trong lúc vợ chồng anh C1 và chị T đang mâu thuẫn là vi phạm việc ủy quyền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến về vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DSST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 số Công chứng 2052, quyển số 06/TPCC-HĐGD của phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai thực hiện (giao dịch do một bên dị lừa dối nên đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được). Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra xem xét đầy đủ, toàn diện tại phiên Tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và các yêu cầu của các bên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị N nộp ngày 04/7/2021 và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai ngày 21/7/2021 là đúng quy định pháp luật hình thức, có đầy đủ các nội dung, trong thời hạn luật định là căn cứ để giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu do các đương sự cung cấp, bà Đỗ Thị N khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/6/2017. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và xác định là quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo khoản 6 Điều 27; khoản 1 Điều 35, khoản 1, điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố L là đúng quy định.

Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 15/9/2017 (*bút lục 04 bổ sung*) bà N có đơn khi nhận được GCNQSDĐ cấp không đúng nên đã đến Văn phòng công chứng hỏi và xem hợp đồng. Khi đó Phòng công chứng mới yêu cầu chị T giao lại 01 bản hợp đồng. Sau đó bà N đã có đơn khiếu nại, ngày 31/01/2018 bà nhận được kết luận giải quyết số 12 của Sở Tư pháp Lào Cai. Bà N không nhất trí với quyết định giải quyết khiếu nại nên ngày 09/11/2020 đã làm Đơn khởi kiện đến Tòa án. Việc khởi kiện của bà N là phù hợp với quy định của pháp luật về thời hiệu theo Điều 429 Bộ luật Dân sự.

[3] Về những người tham gia tố tụng tại phiên tòa:

Tại phiên tòa các đương sự đã được triệu tập hợp lệ, đối với bị đơn chị Nguyễn Thị T và Người đại diện theo pháp luật của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh B vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét tính pháp lý của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

[4.1] Về hình thức hợp đồng:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa bà Đỗ Thị N, sinh 1954 (bên tặng cho) và bên nhận tặng cho là cháu Hoàng Trung H, sinh năm 2004 và cháu Hoàng Thùy L, sinh năm 2014; Người đại diện (mẹ đẻ 02 cháu) là chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1985 do Công chứng viên, Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai thực hiện, vào sổ công chứng số: 2052. Quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD như bản án sơ thẩm đã đánh giá là đảm bảo về mặt hình thức của Hợp đồng theo quy định tại Điều 119, Điều 459 Bộ luật Dân sự.

[4.2] Về nội dung hợp đồng:

Tòa án sơ thẩm cho rằng Hợp đồng tặng QSDĐ được công chứng là đảm bảo nên Hợp đồng tặng cho QSDĐ có giá trị pháp lý từ thời điểm Công chứng viên ký và đóng dấu. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu là chứng cứ liên quan đến khiếu nại về công chứng, không xem xét sự lừa dối để đổi chất làm rõ các mâu thuẫn trong hợp đồng, lý do để đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được (*Có một bên bị lừa dối, vi phạm quy định công chứng và quy*

định người đại diện hay không) để làm rõ các mâu thuẫn về nội dung trong Hợp đồng tặng, xem xét các căn cứ, tính khách quan trong giao dịch là chưa đảm bảo chính xác quyền lợi chính đáng cho các bên.

[5]. Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai:

[5.1] Đối với nội dung kháng nghị Hợp đồng vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được:

Căn cứ biên bản thẩm định ngày 15/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L và ý kiến các bên thừa nhận trước khi xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 thì trên đất đã có căn nhà cấp 3,5 tầng khung cứng, xây kiên cố là nơi ở duy nhất của bà Đỗ Thị N. từ thực tế này thấy rằng tuy hồ sơ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng ngày 01/6/2017 có thể hiện chữ viết trên mẫu phiếu là của bà N nhưng nội dung bà N viết trên phiếu là do cán bộ công chứng hướng dẫn đọc cho viết, bà N không được Công chứng viên giải thích rõ ràng về ý nghĩa và hậu quả pháp lý của đối tượng tặng cho. Bởi lẽ trong hồ sơ công chứng hợp đồng không thấy thể hiện văn bản giải thích nội dung, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc ký Hợp đồng. Hơn nữa, trường hợp được giải thích kỹ ý nghĩa và hậu quả pháp lý của đối tượng tặng cho thì người tặng cho phải ghi rõ vào điều 01 của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là trên đất còn đang có ngôi nhà 3.5 tầng và phải nói rõ về quyền lợi của bà N bị chấm dứt từ thời điểm nào, bà N đọc và ký tên, điểm chỉ *trước mặt Công chứng viên* mới đúng và đầy đủ ý trí của người tặng cho theo quy định.

Vì vậy, từ trước thời điểm ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến nay thì trên đất vẫn tồn tại ngôi nhà xây 3,5 tầng và bà N vẫn đang quản lý, sử dụng và sinh sống tại ngôi nhà này. Tại bản giải trình của Công chứng viên; kết luận Thanh tra và Quyết định giải quyết khiếu nại số 12 ngày 31/01/2018 của Sở Tư Pháp kết luận “Công chứng viên thực hiện không đúng mẫu TP-CC.20 ban hành kèm Thông tư 06/2015/TT ngày 15/6/2015 Bộ tư pháp: Thiếu từ “...: ký và điểm chỉ *trước mặt công chứng Viên*”, việc các bên ký vào hợp đồng và việc giải thích, ký, điểm chỉ của người yêu cầu là chưa đảm bảo theo quy định. Sau khi ký hợp đồng thì không giao trả hợp đồng cho người yêu cầu là (bà N) để bà tự nghiên cứu trước khi đi thực hiện việc chuyển đổi, sang tên, cấp GCNQSDĐ do Hợp đồng bà L giữ 02 bản để đi làm thủ tục chuyển đổi giúp (bút lục 12-13 ngày 16/01/2018); còn 03 bản chị T tự ý lưu giữ. Như vậy, việc công chứng Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 01/6/2017 là không đúng khoản 5 điều 40; 41 Luật công chứng: “...*Trường hợp có căn cứ hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ....hoặc đối tượng của hợp đồng chưa được mô tả .. hoặc theo đề nghị...công chứng viên tiến hành xác minh...nếu không sửa chữa có quyền từ chối..*”. Do đó ngay từ khi giao kết, hợp đồng chị T là bên đại diện được tặng cho đã biết trước, nhưng bà N không biết đó lại là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên ngôi nhà trên đất không thể hiện trong điều 1 của hợp đồng. Việc một bên cố ý che

giấu và ghi vào điều 2 của hợp đồng về nghĩa vụ chuyển giao tài sản trên đất là không đúng ý trí của bà N vì căn nhà của bà N không được đề cập. Do vậy đến nay hợp đồng vẫn không thể thực hiện được, “*kể cả khi bà N chết, căn nhà ở 3,5 tầng trên đất đó tồn tại thì vẫn phải xét đến quyền của người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là anh C1...*”. Do vậy hợp đồng này nếu không hủy bỏ thì không thể thực hiện được do vi phạm khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự: “*Trường hợp ngay từ khi ký kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng bị vô hiệu*”.

[5.2] Về chứng cứ xác định khi bà N biết hợp đồng tặng cho bị lừa dối:

Như đánh giá tại mục [5.1] ở trên, do không thể hiện rõ ý chí tặng cho QSDĐ của bà N, nên ngay khi biết Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số CK552395 cấp ngày 28/6/2017 có ghi “*..Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở..*” là chị Nguyễn Thị T cùng 02 cháu Hoàng Trung H và Hoàng Thùy L thì bà N và anh C1 đã có đơn tố cáo đề ngày 15/9/2017 gửi đến các cơ quan do việc giao kết hợp đồng có dấu hiệu bị lừa dối, việc sang tên GCNQSDĐ không đúng ý nguyện của bà N. Quá trình giải quyết bà có yêu cầu chị T và Công chứng viên tự đi sửa, hoặc khởi kiện hủy để cấp lại GCNQSDĐ như ban đầu trả cho bà nhưng chị T và Công chứng viên không thực hiện (*Theo tài liệu là đơn khiếu nại và các bản giải trình của Công chứng Viên và kết luận thanh tra; Quyết định giải quyết số 12 của Sở tư pháp Lào Cai do người đại diện cho bà N giao nộp ngày 06/9/2021 và tài liệu sao lục lấy tại hồ sơ thụ lý phúc thẩm số 01/2018/PT-HNGĐĐ ngày 29/01/2018 tại TAND tỉnh Lào Cai khi chị T và anh C1 ly hôn*). Như vậy ý kiến của bà N không tặng cho QSDĐ và quyền sở hữu tài sản là nhà ở trên đất mà bà chỉ có ý nguyện đi làm hợp đồng đưa thêm tên hai cháu nội của bà vào GCNQSDĐ là phù hợp. Khi chị T có GCNQSDĐ đã lợi dụng sự kém hiểu biết của bà N và theo hướng dẫn của UBND phường, chị yêu cầu bà N phải viết giấy thuê nhà ở có thời hạn để thực hiện thủ tục chuyển khẩu từ khu chợ B về nhà đất của chính mình đang ở là điều vô lý, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của bà N và có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do một bên bị lừa dối là vô hiệu

[5.3] Xét yêu cầu kháng cáo về việc chị T tự đứng tên là người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L:

Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Trước và trong thời điểm bà N ký tặng cho QSDĐ, về tình cảm vợ chồng giữa con bà là anh C1 và chị T mâu thuẫn rất trầm trọng cụ thể: Tại đơn xin ly hôn lần 2 đề ngày 27/3/2017 gửi đến TAND thành phố L nhận ngày 08/6/2017, biên bản hòa giải, bản tự khai chị T và anh C1 đều thừa nhận anh chị kết hôn ở với nhau chỉ hạnh phúc được khoảng hơn hai năm, sau đó mâu thuẫn ngày càng trầm trọng, anh chị đã sống ly thân 03 tháng trước khi chị T đi thuê nhà ở riêng (ngày 15/7/2017 thuê phòng trọ ở tổ 26). Tại thời điểm lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 01/6/2017 chị T biết rõ quyền sử dụng đất ở tại vị trí nhà bà N đường A có giá trị lớn thì lẽ ra chị phải minh bạch công khai thông báo, yêu cầu

anh C1 viết giấy ủy quyền gửi đến phòng công chứng hoặc cùng với anh C1 đến phòng công chứng lập văn bản xác định người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L khi tham gia các giao dịch dân sự mới đảm bảo đúng quy định tại Điều 73 Luật Hôn nhân và gia đình. Thời điểm lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 bà N không biết mâu thuẫn vợ chồng giữa anh C1 với chị T đã trầm trọng và chị T đã làm Đơn xin ly hôn (gửi cho TAND thành phố L ngày 08/6/2017). Như vậy việc chị tự ý đứng tên làm đại diện nhận tài sản cho hai con trong trường hợp này là không khách quan, thiếu minh bạch trong giao dịch đối với tài sản là bất động sản khi có người chưa thành niên tham gia. Điều đó càng có cơ sở khẳng định bà N không tặng cho hẳn QSDĐ khi chị đang xin ly hôn anh C1 và bà N không thể đồng ý cho chị đứng tên đại diện cho hai cháu nếu biết chị đang ly hôn anh C1. Việc bà N yêu cầu chỉ đưa tên cháu Hiếu và cháu Linh vào cùng trong GCNQSDĐ với bà, mục đích để có sự an toàn cho khối tài sản của bà là có cơ sở. Khi thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng viên không yêu cầu nộp giấy ủy quyền của anh C1, không xác minh anh C1 có nhất trí để chị T là người đại diện hợp pháp cho 02 cháu H và L hay không để chị tham gia giao dịch dân sự là chưa đúng quy định khi công chứng. Mặt khác tại điều 2 và 3 của Hợp đồng tặng cho ngày 01/6/2017 có nội dung bà N phải là người thực hiện các nghĩa vụ như đi kê khai, nộp phí, thuế chuyển đổi, đăng ký GCNQSDĐ từ tên bà N sang tên bên nhận tặng cho, nhưng thực tế người nộp phí công chứng là chị T tại (bút lục 05 ngày 05/6/2017). Tại phiên tòa phúc thẩm bà N xác nhận về việc nộp thuế đất ở hàng năm là do bà N thực hiện. Ngoài ra bà N, anh C1 có đơn gửi đến đầu có xác nhận Tổ trưởng tổ dân phố và các hộ liên kề xác nhận bà sinh sống ổn định tại nhà và đất, đây cũng là nơi ở duy nhất của bà N nên cần chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn chị T không đưa ra được các tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận là phù hợp.

[6] Trên cơ sở những nhận định và phân tích nêu trên, thấy rằng theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập”*. Do vậy xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N và kháng nghị của VKSND tỉnh Lào Cai, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DSST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, số công chứng 2052. Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai thực hiện giữa bà Đỗ Thị N với 02 cháu Hoàng Trung H và cháu Hoàng Thùy L, người đại diện là chị Nguyễn Thị T.

[7]. Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Bà Đỗ Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn chị Nguyễn Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Đỗ Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Phần quyết định của bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-PT ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai về chi phí tố tụng do không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1, 2 Điều 131, Điều 127, Điều 408, Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 40, Điều 41 Luật công chứng 2014; Điều 104, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị N và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai như sau:

Tuyên bố: Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, số công chứng 2052. Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lào Cai giữa bà Đỗ Thị N (bên tặng cho), sinh năm 1954 với cháu Hoàng Trung H, sinh năm 2004 và cháu Hoàng Thùy L, sinh năm 2014 (bên nhận tặng cho) đại diện cho bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1985 (quan hệ với người được đại diện là mẹ).

2. Về án phí:

Bà Đỗ Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000đ và phúc thẩm là 300.000đ; Cộng là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2012/0008733 ngày 19/11/2020 và Biên lai ký hiệu C-21P số 0000830 ngày 14/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Chị Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

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

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 6,7,7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND Tp.L;
- Chi cục THADS Tp.L;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Lương Văn Đài