

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 30/2024/DS-PT

Ngày: 06-6-2024

V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Túc

Các Thẩm phán: Ông Trần Mười

Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tấn Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 5 và ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2024/QĐPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Y, sinh năm 1972; địa chỉ: KDC số A, thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn G, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Khu dân cư S, thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 11 năm 2021.

- Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị X: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. (bà Nguyễn Thị X là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bà Nguyễn Thị B là người giám hộ của bà X theo quyết định của Tòa án).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1980;

3. Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ trụ sở: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Đ: Ông Mai Tấn T. Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Đ, là người đại diện theo pháp luật.

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị Y.

Tại phiên tòa bà X, bà B vắng mặt, đại diện hợp pháp của UBND xã Đ vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngô Thị Y và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 30 tờ bản đồ số 01 diện tích 449m² (đo đạc thực tế 437,2 m²) tại thôn T, xã Đ, huyện M có nguồn gốc của ông, bà nội bà Y là cụ Ngô C và cụ Phan Thị S. Trước đây thửa đất này là một phần trong thửa đất số 446 tờ bản đồ số 18 (bản đồ 299) xã Đ. Cụ Ngô C và cụ Phan Thị S để lại cho cha mẹ bà Y (cụ Ngô H, bà Nguyễn Thị X) làm nhà ở và canh tác. Sau khi cha bà Y chết thì mẹ bà Y quản lý, sử dụng thửa đất, đến năm 2006 thì bà Nguyễn Thị X được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01, tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Năm 2020, thì bà Nguyễn Thị X bị tai biến mạch máu não không đi lại được, không còn minh mẫn và thuộc diện người có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi. Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức đã có quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 14/2022/QĐST-DS, ngày 19/9/2022 tuyên bố: "...Bà Nguyễn Thị X sinh năm 1948, có nơi cư trú: Thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi...". Năm 2021, bà Nguyễn Thị B (em cùng mẹ khác cha với bà Y) và chồng là ông Nguyễn Đình N đã tác động bà X làm thủ tục tặng cho thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01 cho vợ chồng bà B, ông N theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã Đ chứng thực số 79 quyền số 01/2021-SCT/HD,GD ngày 30/8/2021. Bà X là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi; vợ chồng bà B, ông N nhờ cán bộ tư pháp xã Đ tới nhà làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà B và ông N nhưng nội dung chứng thực lại thể hiện

nơi chứng thực tại trụ sở UBND xã Đ là không đúng. Vì vậy, bà Y yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị B được UBND xã Đ chứng thực số 79 quyền số 01/2021-SCT/HD,GD ngày 30/8/2021 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) vô hiệu theo quy định tại Điều 125 và 129 Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị X là bà Nguyễn Thị B trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Y về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Vì thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01, xã Đ, huyện M là của bà Nguyễn Thị X. Khi bà X già yếu, đau ốm thì được vợ chồng bà B chăm sóc nên bà X có nguyện vọng muốn tặng cho thửa đất nêu trên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B. Thời điểm làm hợp đồng tặng cho bà X đau không trực tiếp đến UBND xã để làm thủ tục tặng cho được nên đã mời cán bộ tư pháp xã Đ đến nhà để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Theo bà B thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật, đúng theo ý chí của bà X nên không đồng ý tuyên bố Hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Y.

Tại bản tự khai ngày 24/02/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Đình N trình bày: Việc bà Xuân t cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông là do bà X hoàn toàn tự nguyện, lúc lập hợp đồng bà X vẫn còn minh mẫn, sáng suốt và việc tặng cho được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, có cả người làm chứng và được UBND xã chứng thực. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Y là không có cơ sở, ông N không đồng ý với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu của bà Y.

Tại Văn bản số 65/UBND ngày 18/4/2023 và Văn bản số 152/UBND ngày 20/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã Đ xác định: Thủ tục lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình N (tặng cho thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01) được UBND xã Đ chứng thực số 79 quyền số 01/2021-SCT/HD,GD ngày 30/8/2021 là đúng theo quy định. Cụ thể: Ngày 30/8/2021, Ủy ban nhân dân xã Đ có tiếp nhận hồ sơ chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị B. Qua làm việc xác định bên tặng cho (là bà X) là người già yếu không trực tiếp đến trụ sở UBND xã để ký tên, thực hiện thủ tục chứng thực được nên UBND xã đã cử đồng chí Lê Thị Hoàng O là cán bộ tư pháp phụ trách tiếp nhận hồ sơ chứng thực tại bộ phận một cửa của xã trực tiếp đến nhà nơi cư trú của bà X để chứng kiến và thực hiện thực thủ tục chứng thực theo quy định.

Tại nhà của bà X, trước sự chứng kiến của Lê Thị Hoàng O và hai người làm chứng do bà X yêu cầu là ông Phạm Quang B1 và Nguyễn Ngọc C1, bà X đã trực tiếp điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hai người làm chứng cũng trực tiếp ký tên làm chứng vào hợp đồng tặng cho. Tại thời điểm điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho để thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất của bà X cho ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị B thì bà X tuy là đã già yếu nhưng vẫn còn minh mẫn, sáng suốt, đã được thông qua, hiểu rõ nội dung hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất và thống nhất, tự nguyện điểm chỉ để tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị B. Sau khi bà X, bà B, ông N và những người làm chứng đều đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng thì cán bộ tiếp nhận là Lê Thị Hoàng O mang toàn bộ hồ sơ về trụ sở UBND Đức L trình đồng chí Chủ tịch UBND xã ký chứng thực theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự số 07/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị Y về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị B được UBND xã Đ chứng thực số 79 quyền số 01/2021-SCT/HD,GD ngày 30/8/2021 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 06/9/2023, nguyên đơn bà Ngô Thị Y có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức; yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm làm rõ nguồn gốc thửa đất 446 tờ bản đồ số 18 tại xã Đ đã được tách thành nhiều thửa trong đó có thửa số 30 tờ bản đồ số 01 có phải là đất của ông bà nội của bà lưu hạ lại không; xem xét việc mẹ của bà Y làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có phải trong lúc tinh thần không được minh mẫn bị hạn chế về nhận thức, làm chủ hành vi hay không, đồng thời xem xét việc chứng thực của UBND xã Đ có đúng với quy định theo Nghị định 23 của Chính phủ không.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn là ông N người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 85, 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với bị đơn bà X, bà B vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà X là đảm bảo về thời hạn, chủ thể và nội dung kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc kháng cáo của bà Ngô Thị Y trong thời hạn kháng cáo và nội dung đơn kháng cáo đảm bảo các quy định tại Điều 271, 272, 275 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Các bị đơn gồm cụ Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị B đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, đại diện Ủy ban nhân dân xã Đ vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Y yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn bà Ngô Thị Y có đơn khởi kiện yêu cầu tòa án xem xét, giải quyết tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 30, diện tích 449m² loại đất ở nông thôn được UBND huyện M cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên cá nhân bà Nguyễn Thị X giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị X bên được tặng cho là ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị B được UBND xã Đ chứng thực số 79, quyền số 01/2021-SCT/HD,GD ngày 30/8/2021) là vô hiệu với lý do bà Nguyễn Thị X là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, đồng thời việc chứng thực Hợp đồng tặng cho của Ủy ban nhân dân Xã Đ không đúng với quy định, thuộc Hợp đồng giả tạo về hình thức.

Tại Biên bản làm việc ngày 09/5/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã hỏi nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu không, nhưng nguyên đơn chỉ có yêu cầu bà B, ông N trả lại quyền sử dụng đất cho bà X (thửa 30, diện tích 449m² loại đất ở nông thôn được UBND huyện M cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên cá nhân bà Nguyễn Thị X chưa chỉnh lý biến động sang tên ông N, bà B nên chưa xảy ra hậu quả khi giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu) và không còn yêu cầu nội dung nào khác.

Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án: “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*” là xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Nguồn gốc và quá trình biến động về quyền sử dụng đất được tặng cho:

Theo nguyên đơn kháng cáo cho rằng nguyên thửa đất số 446, tờ bản đồ số 18 (bản đồ 299) xã Đ diện tích 2.600m² trước đây là của ông bà nội bà là ông Ngô C và bà Phan Thị S tạo lập, ông bà nội để lại thửa đất này cho mẹ con cụ Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Y1 làm nhà ở và nơi thờ cúng của cha bà Y1 (ông Ngô H chết khoảng năm 1971). Bà X kê khai đứng tên theo Chỉ thị 299/TTg thửa 446, sau đó thửa 446 được tách thành 05 thửa (gồm thửa 26, 29, 30, 31, 44 cùng tờ bản đồ số 01), trong đó có thửa 30 thì bà X lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vợ chồng ông N, bà B. Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc thửa 446 là đất của ông bà nội bà Y1 lưu hạ (nay được tách thành 05 thửa trong đó có thửa 30), tuy nhiên cha của bà Y1 là ông Ngô H chết năm 1971, nên di sản của ông bà

nội để lại cho ông Ngô H thì bà Y1 là người thừa kế thế vị của cha bà, tuy nhiên bà X tự lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 30 cho vợ chồng ông N, bà B là ảnh hưởng quyền lợi của bà Y1.

Sau khi thụ lý vụ án giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm thu thập chứng cứ về nguồn gốc và quá trình biến động thửa đất số 446, tờ bản đồ số 18 (bản đồ 299/TTg), nay tách thành 05 thửa gồm 26, 29, 30, 31, 44, cùng tờ bản đồ số 01 (bản đồ năm 2005), xã Đ, huyện M như sau:

Theo Báo cáo kết quả thẩm tra, xác minh việc tranh chấp quyền sử dụng đất của UBND xã Đ đề ngày 01/11/2022 có nội dung cung cấp thông tin cho biết: Nguyên nguồn gốc của thửa đất số 446, tờ bản đồ số 18 (bản đồ 299/TTg) là do ông Ngô C, bà Phan Thị S tạo lập từ những năm 1960 và sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Năm 1964, ông Ngô C chết, để lại cho vợ là bà Phan Thị S cùng các con tiếp tục sử dụng thửa 446. Vào năm 1979, bà Phan Thị S để lại thửa đất 446 cho con dâu là bà Nguyễn Thị X và cháu nội là Nguyễn Thị Y1 (vợ con của ông Ngô H) sử dụng đất để xây dựng nhà ở. Tại thời điểm thực hiện Chỉ thị 299/TTg năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ, thửa đất số 446, tờ bản đồ số 18, diện tích 2600m², loại đất ở nông thôn (ký hiệu T), do bà Nguyễn Thị X là người đứng tên kê khai chủ sử dụng đất. Năm 2004, thực hiện chủ trương chung đo đạc, lập lại bản đồ hiện trạng sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ) theo dự án đa dạng hoá nông thôn, thì thửa 446, tờ bản đồ số 18 (bản đồ 299/TTg) diện tích 2600m², được chia tách thành 05 thửa nay thuộc các thửa đất số 26, 29, 30, 31, 44 cùng tờ bản đồ số 01 (bản đồ năm 2005), trong đó UBND huyện M cấp Giấy CNQSDĐ vào ngày 04/8/2006 đứng tên **hộ** bà Nguyễn Thị X đối với các thửa 26, diện tích 222m² và thửa 29, diện tích 307m² cùng loại đất Lúa; còn thửa 30, diện tích 449m² loại đất ở nông thôn được UBND huyện M cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên cá nhân bà Nguyễn Thị X (thửa đất này bà X đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Đình N, được UBND xã Đ chứng thực số 79, quyền số 01/2021-SCT/HD,GD ngày 30/8/2021). Thửa 30 được xác định là loại đất ở nông thôn không thuộc vị trí diện tích cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ đối với 600m² (rộng trong vườn ở thửa 446) như trên. Còn lại 02 thửa 31 và 44 thì UBND huyện M lại cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Đình N cùng ngày 04/8/2006. Tại biên bản làm việc ngày 16/5/2024, UBND huyện M thống nhất với báo cáo kết quả thẩm tra, xác minh việc tranh chấp quyền sử dụng đất của UBND xã Đ đề ngày 01/11/2022. UBND huyện M xác định việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông N đối với 02 thửa đất số 31 và 44 là không đúng đối tượng. Việc UBND huyện M cấp giấy CNQSDĐ đối với các thửa 26, 29, 30 và 44 thì loại đất trong giấy CNQSDĐ được cấp năm 2006 không đúng với loại đất, diện tích, hình thể thửa đất trong bản đồ 299/TTg và trong hồ sơ kê khai theo Chỉ thị 299/TTg. Trường hợp UBND xã Đ có văn bản đề nghị thu hồi Giấy CNQSDĐ đối với các thửa 26, 29, 44, 34 tờ bản đồ số 01 thì UBND huyện M sẽ xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Xét thấy, theo các tài liệu có tại hồ sơ cũng như ý kiến cung cấp thông tin của UBND huyện M, UBND xã Đ cho biết nguồn gốc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 18 do cụ Ngô C, cụ Phan Thị S tạo lập, vào năm 1979, bà Phan Thị S để lại thửa đất 446 cho con dâu là bà Nguyễn Thị X và cháu nội là Nguyễn Thị Y1 sử dụng để xây dựng nhà ở. Tuy nhiên bản án sơ thẩm lại nhận định cho rằng tại thời điểm bà X kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 30 thì nguyên đơn bà Y1 (con gái bà X) đã có chồng, sống riêng không cùng hộ khẩu với bà X nên việc UBND huyện M đã cấp Giấy CNQSDĐ vào ngày 04/8/2006 công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30 cho bà X là đúng, các bên đương sự đều không tranh chấp gì về quyền sử dụng đất nói trên. Hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nguồn gốc thửa đất số 446, không làm rõ việc UBND huyện M cấp Giấy CNQSDĐ thửa 30 cho cá nhân bà X có đúng theo quy định pháp luật hay không mà xác định bà X là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa 30, bà X có quyền tự định đoạt tặng cho thửa 30 cho vợ chồng ông N, bà B. Theo xác minh thửa 30 là do cụ Ngô C, cụ Phan Thị S để lại cho hai người là bà X và bà Y1, trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ bà Nguyễn Thị X nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện M chỉ cấp Giấy CNQSDĐ thửa 30 cho cá nhân bà X. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ bà Nguyễn Thị X gồm những nhân khẩu nào, nguồn gốc thửa đất được cấp giấy như thế nào mà lại nhận định như trên của bản án sơ thẩm là chưa đủ cơ sở pháp lý. Đến năm 2021 bà X đã lập hợp đồng tặng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Đình N quyền sử dụng đất thửa 30, tờ bản đồ số 01, xã Đ khi chưa có ý kiến đồng ý của bà Y1 là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của bà Y1.

[2.3] Về hình thức của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi giữa bà Nguyễn Thị X với vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình N được thực hiện vào ngày 30/8/2021:

Theo người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày bên tặng cho bà Nguyễn Thị X đau ốm, nằm một chỗ không trực tiếp đến UBND xã Đ để thực hiện việc chứng thực theo quy định của pháp luật mà UBND xã cử người đến nhà chứng kiến và thực hiện việc chứng thực Hợp đồng tại nhà bà X nhưng nội dung chứng thực lại thể hiện “...*Tại UBND xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi...*” là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ nên Hợp đồng thuộc trường hợp vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào lời khai của bị đơn ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị B, những người chứng ông Phạm Quang B1, ông Nguyễn Ngọc C1 và trình bày của UBND xã Đ tại Văn bản số 152/UBND ngày 20/7/2023, có đủ căn cứ để xác định: Sau khi tiếp nhận hồ sơ chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị B và qua làm việc xác định bên tặng cho là bà X là người già yếu không trực tiếp đến trụ sở UBND xã để ký tên, thực hiện thủ tục chứng thực được nên UBND xã đã cử đồng chí Lê Thị Hoàng O là công chức tư pháp phụ trách tiếp

nhận hồ sơ chứng thực tại bộ phận một cửa của xã trực tiếp đến nhà nơi cư trú của bà X để chứng kiến và thực hiện thực thủ tục chứng thực theo quy định. Tại nhà của cụ X, trước sự chứng kiến của Lê Thị Hoàng O và hai người làm chứng do bà X yêu cầu là ông Phạm Quang B1 và Nguyễn Ngọc C1, bà X được thông qua (nghe đọc), hiểu rõ nội dung hợp đồng và thống nhất việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà B, ông N là phù hợp với ý chí, nguyện vọng của bà X nên đã trực tiếp điền chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hai người làm chứng cũng trực tiếp ký tên làm chứng vào hợp đồng tặng cho. Sau khi cụ X, bà B, ông N và những người làm chứng đều đã ký tên, điền chỉ vào hợp đồng thì cán bộ tiếp nhận là Lê Thị Hoàng O mang toàn bộ hồ sơ về trụ sở UBND xã Đ trình đồng chí Chủ tịch UBND xã ký chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, về nội dung chứng thực xác định: “...*Tại UBND xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi...*” là chưa phản ánh đầy đủ về thời gian, không đúng địa điểm thực hiện việc chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

[2.4] Về năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự của bà Nguyễn Thị X tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 30/8/2021:

Ngày 19/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức có Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 14/2022/QĐST-DS, quyết định tuyên bố bà Nguyễn Thị X là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Mặc dù Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi giữa bà Nguyễn Thị X với vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình N được thực hiện vào ngày 30/8/2021, trước thời điểm bà X bị tòa án tuyên bố là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Tuy nhiên, tại kết luận giám định pháp y tâm thần theo trung cầu số 922/KLGĐ ngày 16/5/2022 của Trung tâm P thì thời điểm tiếp nhận đối tượng giám định là 07 giờ 00 phút ngày 08/5/2022, có nêu bệnh sử và tiền sử của cụ Nguyễn Thị X: “Đối tượng có tiền sử phát hiện bị bệnh Tăng huyết áp từ năm 2017, 02 năm sau thì phát hiện bị bệnh đái tháo đường, uống thuốc đều cho đến nay. Tháng 11/2020, đối tượng bị đột quỵ, được gia đình đưa đi cấp cứu tại Bệnh viện Đ, nhập viện có hôn mê, sau 03 ngày mới mở được mắt, điều trị được khoảng 18 ngày thì xuất viện. Sau về nhà, đối tượng không đi lại được, yếu 1/2 người (T), nói khó, trí nhớ suy giảm, tuy có thể nhận biết được con cháu và người thân trong gia đình, nhưng trong sinh hoạt hàng ngày có lúc nhớ lúc quên. Bệnh diễn biến từ từ cho đến nay, tình trạng suy giảm trí nhớ không cải thiện, gây khó khăn trong cuộc sống cũng như khi tập trung suy nghĩ. Từ trước đến nay, đối tượng chưa từng được khám hay điều trị gì về chuyên khoa tâm thần. Hiện tại, đối tượng chỉ nằm một chỗ, liệt 1/2 người (T), việc ăn uống và vệ sinh cá nhân đều do người nhà chăm sóc; bà X đang hưởng trợ cấp xã hội hàng tháng theo quy định. Tóm tắt triệu chứng, hội chứng về tâm thần, thần kinh: ...tiền sử bị tai biến mạch máu não tháng 11/2020, sau đó có biểu hiện suy giảm hoạt động nhận thức; được cấp

cứu và điều trị nội trú tại Bệnh viện Đ.Triệu chứng tâm thần, thần kinh, tim mạch, nội tiết: Tỉnh táo, tiếp xúc tạm; hỏi trả lời được những nội dung đơn giản, biết tên, không nhớ tuổi; suy giảm trí nhớ, gặp khó khăn trong cuộc sống cũng như khi tập trung suy nghĩ; đêm ngủ ít, việc ăn uống và vệ sinh cá nhân đều do người nhà chăm sóc; không đi lại được, chỉ nằm một chỗ; liệt 1/2 người (T); trí nhớ giảm sút nhẹ; trí tuệ giảm sút; đái tháo đường; tăng huyết áp. Hội chứng tâm thần, thần kinh, tim mạch, nội tiết: Rối loạn trí nhớ; Hội chứng tăng huyết áp; Hội chứng tăng đường huyết; Liệt 1/2 người (T)... Kết luận về năng lực hành vi dân sự: Khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.”

Tuy nhiên Hội đồng xét xử sơ thẩm lại nhận định: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Thông báo yêu cầu nguyên đơn Ngô Thị Y giao nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ chứng minh “...*tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 30/8/2021 thì bà Nguyễn Thị X bị bệnh không còn minh mẫn, thuộc diện người có khó khăn trong nhận thức...*” (Bút lục 67) và nguyên đơn đã có tài liệu chứng cứ bổ sung cùng với văn bản trình bày có nội dung “...*không có những tài liệu nào để chứng minh có giá trị pháp lý...*” (Bút lục 43-51). Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: “...*tại thời điểm giao kết Hợp đồng thì bà Nguyễn Thị X là người đã thành niên và không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh thuộc trường hợp mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, hạn chế năng lực hành vi dân sự. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Bộ luật dân sự thì bà X có năng lực hành vi dân sự đầy đủ*” là chưa phù hợp với những tình tiết khách quan về bệnh sử và tiền sử, diễn biến quá trình bệnh có những triệu chứng, hội chứng về tâm thần, thần kinh làm bà X khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi như được nêu trong bản kết luận giám định.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở nhận định bà Nguyễn Thị X có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 117 về chủ thể năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi giữa bà Nguyễn Thị X với vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình N được UBND xã Đ chứng thực số 79 quyền số 01/2021-SCT/HD,GD ngày 30/8/2021 là vô hiệu theo Điều 122, khoản 1 Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại Biên bản làm việc ngày 09/5/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã hỏi nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu không, nhưng nguyên đơn chỉ có yêu cầu bà B, ông N trả lại quyền sử dụng đất cho bà X chứ không còn yêu cầu nội dung nào khác. Đồng thời hiện nay quyền sử dụng thửa đất 30 chưa được chỉnh lý biến động sang tên ông N, bà B vì có tranh chấp nên không có hậu quả xảy ra khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Y và người đại diện theo ủy quyền bà Y mới cho rằng việc UBND huyện M cấp giấy CNQSDĐ cho cá nhân bà X là không đúng, yêu cầu xác định bà Y có quyền sử dụng chung thửa đất số

30 cùng với bà X và hủy giấy CNQSDĐ cấp cho bà X yêu cầu này là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, chưa được thụ lý, giải quyết ở cấp sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của người kháng cáo là bà Y.

[3] Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà Ngô Thị Y có đơn đề nghị trưng cầu giám định bổ sung về hạn chế về nhận thức, làm chủ hành vi đối với bà Nguyễn Thị X tại thời điểm lập giao dịch dân sự ngày 30/8/2021 bà Nguyễn Thị X có bị hạn chế về nhận thức, làm chủ hành vi không. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Quyết định giải quyết việc dân sự số 14/2022/QĐST–DS ngày 19/9/2022 của TAND huyện Mộ Đức v/v yêu cầu tuyên bố một người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi quyết định: “Chấp nhận đơn yêu cầu của bà Ngô Thị Y. Tuyên bố: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1948; nơi cư trú: Thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Chỉ định bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu dân cư A, thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, là người giám hộ của bà Nguyễn Thị X.” Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự: “Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định bổ sung, trong trường hợp nội dung kết luận giám định chưa rõ, chưa đầy đủ hoặc khi phát sinh vấn đề mới liên quan đến tình tiết vụ việc đã được kết luận giám định trước đó.” Hiện nay, Quyết định giải quyết việc dân sự số 14/2022/QĐST – DS ngày 19/9/2022 không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị như trên của bà Y.

[4] Về Chi phí tố tụng:

Vì Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà X với bà B, ông N là vô hiệu nên bị đơn bà X, bà B, ông N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (bao gồm cả chi phí đo đạc khi xem xét thẩm định) là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*). Bà Y đã nộp tạm ứng và chi phí xong. Buộc bà X, bà B và ông N phải hoàn trả lại cho bà Y số tiền 7.000.000 đồng.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn bà Ngô Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Y số tiền tạm ứng 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005741 ngày 14/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Về án phí sơ thẩm: Bà B, ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho bà Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003599 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức. Bà X là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về những sai sót của Hội đồng xét xử sơ thẩm là có cơ sở, tuy nhiên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản

án sơ thẩm là chưa phù hợp nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 144, 147, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai;

Điểm đ, khoản 1, Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Y về yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Y: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị X bên được tặng cho là ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị B đối với thửa 30, diện tích 449m² loại đất ở nông thôn được UBND huyện M cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên cá nhân bà Nguyễn Thị X được UBND xã Đ chứng thực số 79, quyền số 01/2021-SCT/HD,GD ngày 30/8/2021 là vô hiệu.

Về chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (bao gồm cả chi phí đo đạc khi xem xét thẩm định) là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*). Bà Y đã nộp tạm ứng và chi phí xong. Buộc bà X, bà B và ông N phải hoàn trả lại cho bà Y 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Bà B, ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả lại cho bà Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003599 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Y số tiền tạm ứng 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí phúc thẩm theo biên lai thu số

0005741 ngày 14/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện Mộ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mộ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Túc