

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 85/2024/DS-PT

Ngày: 25-09-2024

V/v: “Yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thúy Hằng

Các Thẩm phán:

1. Ông Bùi Đăng Huy.

2. Ông Trần Hữu Hiệu.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Hải Long - Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 55/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024, về việc: “Yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2024/DS-ST, ngày 13/06/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2024/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 08 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 09 năm 2024, giữa:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1956; đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Thành A, sinh năm 1962; Điều trú tại: Thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Đoàn M1 – Luật sư Văn phòng L4; địa chỉ: Số A, X, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- *Bị đơn*: Phòng Công chứng số 2 tỉnh H; địa chỉ: Số A đường Đ, khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị D – Trưởng phòng.

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

+ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Thị Hương L, sinh năm 1983; Điều ĐKKTT: Thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; nơi ở hiện nay: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

+ Anh Nguyễn Anh T1, sinh năm 1989 và chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1990; đều trú tại: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

+ Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A, B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ, chị L2: Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

+ Văn phòng C (trước đây là văn phòng C1); địa chỉ: Đường C, khu dân cư M, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật; Bà Vũ Thị V – Trưởng văn phòng.

- *Người làm chứng*:

+ Bà Đinh Thị Tuyết M2 – Công chứng viên Phòng C tỉnh Hải Dương.

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Trịnh Thanh P, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Có mặt ông A, bà S, ông M1. Vắng mặt các đương sự còn lại.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án Dân sự sơ thẩm số: 16/2024/DS-ST, ngày 13/06/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:*

- *Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bà M trình bày*: Bà là người biết chữ, biết đọc, biết viết nhưng bị nặng tai khoảng 20 năm nay, nếu người khác nói to và nói chậm thì bà mới nghe được. Còn ông Nguyễn Văn L3 không biết chữ. Bà và ông Nguyễn Văn L3 kết hôn năm 1974 và có 03 con chung là Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Đ, không có con riêng. Ông bà có tài sản chung là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 07, diện tích 840 mét vuông, nguồn gốc đất do bố mẹ của ông Lâm t cho vợ chồng bà. Năm 1993 thửa đất trên được tách làm 2 thửa là: Thửa số 145, diện tích 560 mét vuông và

thửa số 173, diện tích 247 mét vuông, đều thuộc tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Năm 2002 vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U946759, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0156 QSDĐ/1009/QĐ-UB đối với cả 2 thửa đất trên. Sau khi tách thửa thì diện tích đất của vợ chồng bà thiếu so với trước khi tách thửa là 33 mét vuông, nguyên nhân có thể do quá trình đo đạc trước đây chưa chính xác, vợ chồng bà không có ý kiến về việc này. Trước đây vợ chồng bà có bàn bạc riêng với nhau là sau này sẽ chia đều đất cho các con để ở. Khoảng năm 2010, anh Nguyễn Văn T kết hôn với chị Nguyễn Thị Hương L. Vợ chồng bà cho anh chị mượn một phần đất thuộc thửa 145 để anh chị xây 01 ngôi nhà cấp 4 để ở, tiền xây nhà là của vợ chồng anh T, chị L.

Vào năm 2013 vợ chồng anh T, chị L có nhờ vợ chồng bà thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng cho anh chị làm ăn. Vợ chồng bà đã đồng ý thế chấp cho ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 946759, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0156 QSDĐ/1009 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/10/2002 mang tên vợ chồng bà để vay tiền cho anh T, chị L. Khi đó anh T, chị L chỉ nói là vay tiền ngân hàng nhưng không nói là vay tiền của ngân hàng nào, vay bao nhiêu tiền nên vợ chồng bà không nắm được cụ thể. Khoảng tháng 11/2013 ông L3 có đến Ủy ban nhân dân xã N làm việc với cán bộ phòng công chứng. Tại đây công chứng viên có cho ông Lâm điểm chỉ vào văn bản mà không đọc văn bản cho ông L3 nghe và không có ai chứng kiến. Đến ngày 23/11/2013 bà đi cùng chị L đến phòng C tỉnh Hải Dương tại địa chỉ: Đường Đ - T - S - C - Hải Dương để ký văn bản. Tại thời điểm này bà không biết nơi đến là phòng công chứng mà vẫn nghĩ là ngân hàng. Tại phòng công chứng có mặt bà, chị L, ông P và công chứng viên. Công chứng viên không giải thích nội dung làm việc cho bà mà chỉ đưa giấy tờ cho bà ký. Do không hiểu biết pháp luật và tin tưởng chị L, bà nghĩ phòng công chứng là ngân hàng nên bà không đọc nội dung mà ký ngay. Từ sau khi đến phòng công chứng được một thời gian thì có người đưa cho ông L3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 171315 cấp ngày 19/9/2014, bà không nhớ thời gian nhận giấy và không biết người đưa giấy là ai, vợ chồng bà không để ý kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 12/2021 vợ chồng bà biết việc anh T, chị L chuyển nhượng thửa đất anh T chị L đang ở cho anh Nguyễn Anh T1 và chị Nguyễn Thị L1. Lúc này vợ chồng bà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà đang giữ ra xem thì mới biết đó không phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu của vợ chồng bà. Khi đó vợ chồng bà mới biết là anh T, chị L đã tách diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu của vợ chồng bà ra thành 2 thửa đất và làm 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là: Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BQ 171315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00041, đối với thửa đất số 182 (trước đây là thửa số 173), tờ bản đồ số 16, diện tích 369 mét vuông, cấp ngày 19/9/2014, tên người sử dụng đất là Nguyễn Văn L3, Nguyễn Thị M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 171316, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00042, đối với thửa đất số 183 (trước đây là thửa số 145), tờ bản đồ số 16, diện tích 378 mét vuông, cấp ngày 19/9/2014, tên người sử dụng đất là Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hương L. Thời điểm này bà suy nghĩ lại mới biết nơi bà ký văn bản là phòng C tỉnh Hải Dương và biết việc vợ chồng bà ký văn bản là ký tặng cho anh T, chị L quyền sử dụng đất. Bà xác định vợ chồng bà chỉ cho anh T, chị L một phần đất để ở, không cho anh chị đất để bán; nếu anh chị ở trên đất mà không bán thì bà không đòi lại đất.

Nay bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Hương L số công chứng 3170, quyền số 02/2013 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/11/2013 đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương vô hiệu. Vì: Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cán bộ lập hợp đồng không đọc nội dung hợp đồng cho các bên nghe; ông L3 không biết chữ, không có người làm chứng mà tin tưởng anh T, chị L và công chứng viên nên điếm chỉ vào hợp đồng, còn bà ký vào hợp đồng khi không đọc nội dung của hợp đồng; chị L và anh T có được quyền sử dụng đất là do lừa dối vợ chồng bà. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**- Bị đơn là Phòng C tỉnh Hải Dương trình bày:**

Khoảng giữa tháng 11/2013, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hương L là người yêu cầu công chứng đã đến Phòng C tỉnh Hải Dương nộp một bộ hồ sơ yêu cầu công chứng và đề nghị Công chứng viên chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M và bên được tặng cho là: anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hương L; diện tích quyền sử dụng đất tặng cho là: 378 m<sup>2</sup> đất (trong đó: đất ở là 150 m<sup>2</sup>; đất cây lâu năm là 228 m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U946759, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0156 QSDĐ/1009.QĐ-UB, do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25/10/2002, mang tên ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M. Đồng thời, anh T và chị L đề nghị Công chứng viên soạn thảo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đến nhà anh T, chị L để lấy chữ ký của các bên giao kết Hợp đồng.

Tại nhà anh T và chị L, có mặt: ông L3 và anh T, chị L và có ông Trịnh Thanh P, không có mặt bà M nên Công chứng viên có hỏi thì ông L3 và anh T, chị L đều cho biết là bà M hiện đang ở trong thành phố V, bà M sẽ ký hợp đồng sau. Sau đó

ông L3 có nói chuyện điện thoại với bà M và ông bà thống nhất ngày 23/11/2013 bà M sẽ có mặt tại phòng C tỉnh Hải Dương để ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông L3 và anh T, chị L đều trình bày: Thực tế ông L3, bà M đã nói miệng là tặng cho anh T, chị L 378 m<sup>2</sup> đất (trong đó: đất ở là 150 m<sup>2</sup>; đất cây lâu năm là 228 m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương từ năm 2012, anh T chị L cũng đã xây nhà từ năm 2012 và sinh sống trên phần đất được tặng cho. Nay để tuân thủ quy định của pháp luật để cho anh T, chị L được đứng tên chính chủ, các bên cùng đề nghị Công chứng viên lập Hợp đồng để ông L3 và anh T, chị L ký trước và ngày 23/11/2013 bà M sẽ có mặt để ký vào Hợp đồng. Nhận thấy việc tặng cho quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận; việc giao kết hợp đồng không bị lừa dối, không bị ép buộc, các bên nhận thức, giao tiếp hoàn toàn bình thường, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, Công chứng viên đã đề nghị người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của anh T và chị L; Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M. Hồ sơ yêu cầu công chứng đã phù hợp với quy định của pháp luật, công chứng viên đã giải thích quy định của pháp luật có liên quan đến việc giao kết, thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, hậu quả pháp lý của việc tham gia giao kết hợp đồng. Ông L3 trình bày ông không ký và ghi rõ họ tên được nên Công chứng viên đã chỉ định ông Trịnh Thanh P làm chứng cho việc giao kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên cho là ông L3, bà M với bên được tặng cho là anh T, chị L. Sau khi nghe Công chứng viên đọc lại nội dung Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông L3, anh T, chị L đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng; ông L3 đã tự nguyện điểm chỉ vào Hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên, anh T, chị L và người làm chứng là ông Trịnh Thanh P; anh T chị L đã ký vào hợp đồng. Do sơ xuất nên công chứng viên không yêu cầu người làm chứng là ông P ký vào hợp đồng với tư cách người làm chứng.

Ngày 23/11/2013, bà Nguyễn Thị M cùng ông Trịnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Hương L đến trụ sở Phòng C tỉnh Hải Dương. Tại đây, Công chứng viên đã yêu cầu bà M xuất trình bản chính các giấy tờ theo quy định để đối chiếu. Trước mặt Công chứng viên, bà M nói rõ việc vợ chồng bà đã tặng cho anh T, chị L 378 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương từ trước và anh T, chị L đã xây nhà trên đất để sinh sống. Nay để hoàn tất thủ tục sang tên tài sản cho anh T, chị L thì bà đến ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như đã hẹn trước đó. Công chứng viên đã giải thích cho bà M hiểu rõ quy định của pháp luật liên quan đến việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, hậu quả pháp lý của việc

tham gia giao kết hợp đồng. Sau khi nghe công chứng viên đọc nội dung của hợp đồng, bà M đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã đọc lại hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng theo quy định của pháp luật trước sự có mặt của Công chứng viên và người làm chứng là ông Trịnh Thanh P. Phòng công chứng được biết sau khi hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật thì ông L3 và bà M đã được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất còn lại, anh T và chị L cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được tặng cho. Ông L3, bà M và anh T, chị L sử dụng đất ổn định lâu dài đến tháng 12/2021 khi anh T, chị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Anh T1 và chị Nguyễn Thị L1 thì mới xảy ra tranh chấp.

Ông L3, bà M, anh T, chị L đều là những người có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Việc ông L3, bà M tặng cho anh T, chị L quyền sử dụng đất thể hiện đúng ý chí của người có quyền về tài sản là ông L3, bà M trước sự có mặt của Công chứng viên và người làm chứng là ông Trịnh Thanh P, theo đúng nguyên tắc giao kết hợp đồng quy định tại Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005; Ông L3 và bà M đủ điều kiện thực hiện quyền giao kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên với tư cách là bên tặng cho theo đúng quy định tại Điều 106 Luật đất đai số năm 2003; việc Công chứng viên chứng nhận Hợp đồng tặng cho nêu trên đảm bảo đúng thủ tục công chứng Hợp đồng, giao dịch quy định tại Điều 36 Luật công chứng năm 2006. Việc công chứng viên không yêu cầu người làm chứng là ông Trịnh Thanh P ký vào Hợp đồng chỉ là sơ suất kỹ thuật về hình thức thủ tục nhưng không làm thay đổi bản chất nội dung của hợp đồng. Do đó, không thể coi đó là căn cứ xác định hợp đồng tặng cho nêu trên là vô hiệu. Phòng công chứng không đồng ý việc bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2013, số công chứng 3170, quyền số 02/2013/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L3 trình bày:***

Ông là người không biết chữ. Ông và bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 7, diện tích 840 mét vuông ở thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Nguồn gốc thửa đất do bố mẹ của ông tặng cho vợ chồng ông. Năm 1993 thửa đất này được tách thành thửa số 145 có diện tích 560 mét vuông và thửa số 173 có diện tích 247 mét vuông. Năm 2002 vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 946579. Khoảng năm 2013 vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hương L có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để thế chấp tại ngân hàng nhằm vay vốn làm ăn. Một thời gian sau ông có đến Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương để điểm chỉ vào văn bản theo hướng dẫn của cán bộ phòng công chứng. Ông xác định chỉ

cho vợ chồng anh T, chị L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tặng cho anh chị quyền sử dụng đất. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hương L trình bày:**

Anh chị là con trai và con dâu của ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M. Năm 2012 L3 và bà M có nói miệng là tặng cho anh chị 378 mét vuông đất (trong đó đất ở là 150 mét vuông, đất trồng cây lâu năm là 228 mét vuông) tách từ thửa số 145, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: N - N - Hải Dương. Sau đó, cùng năm 2012 anh chị tiến hành xây nhà và sinh sống trên phần đất được tặng cho. Đến ngày 23/11/2013 ông L3, bà M tự nguyện làm thủ tục công chứng tặng cho anh chị diện tích đất trên. Việc tặng cho được lập thành văn bản công chứng tại nhà của anh chị đang ở tại thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Theo nội dung của hợp đồng công chứng thì ông L3, bà M có tặng cho anh chị 378 mét vuông đất tại thửa số 145, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: N - N - Hải Dương. Việc tặng cho này hoàn toàn tự nguyện, ngoài vợ chồng anh chị, ông L3, bà M và công chứng viên Đinh Thị Tuyết M2 thì còn có người chứng kiến việc công chứng là ông Trịnh Thanh P là cán bộ địa chính xã N tại thời điểm đó và ông Nguyễn Văn H là chú họ của anh chị. Do cán bộ công chứng không yêu cầu 2 người chứng kiến đó ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên hợp đồng không có chữ ký của họ. Sau khi ký kết xong hợp đồng công chứng thì anh chị và ông L3, bà M có nhờ ông Trịnh Thanh P làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho anh chị và ông L3, bà M. Đến tháng 9/2014 anh chị có nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 171316 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp. Ông L3, bà M cũng nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cùng thời điểm. Từ khi được tặng cho đất thì anh chị xây dựng nhà, sinh sống ổn định hòa thuận với ông L3, bà M. Đến tháng 12/2021 anh chị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: N - N - Hải Dương cho vợ chồng anh Nguyễn Anh T1, chị Nguyễn Thị L1. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản công chứng tại phòng C2 ở xã N, huyện N. Anh chị đã bàn giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị cho anh T1, chị L1, đồng thời phá dỡ công trình trên đất theo thỏa thuận của hai bên. Việc chuyển nhượng này ông L3 và bà M có biết nhưng không có ý kiến. Đến tháng 02/2022 chính quyền xã N có mời anh chị ra Ủy ban nhân dân xã làm việc về việc ông L3, bà M đang làm đơn đòi lại đất đã cho anh chị. Anh chị có tìm gặp ông L3, bà M để hỏi rõ việc này nhưng ông bà tránh mặt nên anh chị không gặp được. Bản thân bà M và ông L3 đều là người nhận thức bình thường; bà M là người biết đọc và biết viết, bà M chỉ bị nặng tai mà không bị điếc, nếu giao tiếp mà nói chậm thì bà M vẫn nghe được bình thường. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M về việc

đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L3, bà M và vợ chồng anh chị vô hiệu. Vì thực tế ông L3, bà M tự nguyện tặng cho anh chị quyền sử dụng đất từ năm 2012 và anh chị đã xây nhà, sinh sống ổn định trên phần đất được tặng cho, đến tháng 11/2013 các bên thực hiện thủ tục pháp lý để cho đúng quy định của pháp luật. Anh chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Anh T1 và chị Nguyễn Thị L1 trình bày:**

Ngày 08/12/2021 anh chị có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hương L quyền sử dụng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 16, diện tích 378 mét vuông, địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 955; quyền số 02/2021 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ở địa chỉ: Thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Anh chị đã trả đủ tiền cho anh T, chị L và nhận bàn giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T, chị L. Đến tháng 02/2022 khi anh chị làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân huyện N có trả lời anh chị về việc ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M đang đề nghị Ủy ban nhân dân huyện N ngăn chặn giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất trên nên đến nay anh chị vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh chị không nắm được nội dung việc tặng cho đất giữa ông L3, bà M và anh T, chị L. Việc anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T, chị L là khách quan, ngay tình. Anh chị không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Anh chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị L2 trình bày:**

Chị là con gái của ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M. Với tư cách là người được kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của anh Đ trình bày:**

Vào năm 2015 anh được ông Nguyễn Văn L3 cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 171315 do UBND huyện N cấp ngày 19/9/2014 mang tên ông Nguyễn Văn L3, bà Nguyễn Thị M để thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N để vay số tiền 50.000.000 đồng, bản chất là vay tiền cho anh T, chị L. Do thời điểm đó anh vẫn đăng ký thường trú cùng hộ khẩu với ông L3, bà M nên chủ hộ là ông L3 có ủy quyền cho anh đứng ra làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Hết hạn hợp đồng thì anh T, chị L đã trả hoàn tất việc trả nợ cho ngân hàng. Anh không nắm được việc ông L3, bà M ký kết hợp đồng tặng cho



anh T, chị L quyền sử dụng đất ra sao. Anh đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C trình bày:**

Ngày 08/12/2021 Văn phòng C1 (nay là văn phòng C) đã tiếp nhận hồ sơ và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 955, quyền số 02/2021 TP/CC – SCC/HĐCC giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Hương L và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Anh T1 và chị Nguyễn Thị L1 theo đúng quy định của Bộ luật dân sự, luật đất đai và luật công chứng hiện hành.

**- Người làm chứng là bà Đinh Thị Tuyết M2 trình bày:**

Bà là Công chứng viên trực tiếp chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L3, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Hương L. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, bà đã kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng và xác định hồ sơ đầy đủ giấy tờ, phù hợp với quy định của pháp luật nên đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc giao kết, thực hiện hợp đồng; giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, hậu quả pháp lý của việc tham gia giao kết hợp đồng.

Ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M có đủ năng lực hành vi dân sự và có quyền giao kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên với tư cách là bên tặng cho vì ông bà là chủ sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 946759 ngày 25/10/2002. Nhận thấy các bên thể hiện ý chí tự nguyện giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng của hợp đồng là 378 mét vuông đất được tách từ thửa đất số 145, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương là tài sản được phép giao dịch, nên bà đã soạn thảo nội dung hợp đồng thể hiện đúng ý chí của các bên và đã đọc lại nội dung của hợp đồng cho các bên nghe. Các bên nhất trí với nội dung của hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Tại thời điểm ông L3 chỉ điểm chỉ vào Hợp đồng có người làm chứng là ông Trịnh Thanh P nhưng không thể hiện chữ ký của người làm chứng tại hợp đồng do sơ xuất về mặt hình thức. Trước thời điểm thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các cơ quan có thẩm quyền đã đến hiện trạng thửa đất số 145 trên để thực hiện thủ tục tách thửa, đo vẽ và đã có trích lục đo vẽ bổ sung địa chính thửa đất. Sau thời điểm hoàn tất thủ tục công chứng thì các bên đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**- Người làm chứng là ông Trịnh Thanh P trình bày:**

Ông là công chức địa chính xã N, huyện N từ năm 1995 đến năm 2015. Trước đây ông được biết ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M đã nói miệng là cho con là anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hương L một phần đất để anh chị xây nhà để ở. Vào năm 2013 anh T và chị L có mời ông đến nhà của anh chị được xây dựng trên một phần thửa đất số 145, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Q - N - N (nay là thửa số 183, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: N - N - Hải Dương) để làm chứng sự việc ông L3, bà M tặng cho anh chị một phần diện tích đất của ông bà. Khi ông đến nhà anh T, chị L thì có mặt ông L3, anh T, chị L và bà Đinh Thị Tuyết M2 - công chứng viên phòng C tỉnh Hải Dương. Tại buổi làm việc đó, ông L3 có nói rõ là vợ chồng ông tặng cho anh T, chị L 378 mét vuông đất (trong đó đất ở là 150 mét vuông, đất trồng cây lâu năm là 228 mét vuông) tại thửa số 145 tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Q - N - N. Việc ông L3 tặng cho anh T, chị L một phần đất là tự nguyện. Ông L3 không biết chữ nhưng nhận thức bình thường. Công chứng viên đã giải thích quy định của pháp luật về công chứng, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao dịch. Công chứng viên soạn thảo hợp đồng theo đúng nguyện vọng của ông L3, bà M và đọc lại nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông L3 nhất trí với nội dung của hợp đồng và nói rằng ông không biết chữ nên điếm chỉ vào hợp đồng; anh T và chị L ký vào hợp đồng. Sau đó ông L3, anh T, chị L đều nói là bà M hiện đang ở Vũng Tàu, khi bà M về thì sẽ ký vào hợp đồng sau. Ông có chứng kiến sự việc ông L3 điếm chỉ và anh T chị L ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không có ai bảo ông ký làm chứng nên ông không ký vào hợp đồng.

Khoảng vài ngày sau thì bà M về nhà, chị L nhờ ông đi cùng chị và bà M đến phòng C tỉnh Hải Dương để chứng kiến sự việc bà M ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tại phòng C tỉnh Hải Dương, công chứng viên có phổ biến quy định của pháp luật về công chứng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Bà M biết chữ, minh mẫn, nói chuyện và trả lời câu hỏi bình thường, không thấy có biểu hiện của việc không nghe được câu hỏi của người khác. Bà M nói rõ tại phòng công chứng là vợ chồng bà đồng ý tặng cho anh T, chị L một phần đất của ông bà. Công chứng viên đã đọc nội dung của hợp đồng cho những người có mặt nghe và bà M cũng đọc lại nội dung của hợp đồng trước khi ký. Do không ai nhờ ông ký làm chứng vào hợp đồng nên ông chỉ chứng kiến sự việc diễn ra tại phòng công chứng mà không ký vào hợp đồng với tư cách người làm chứng. Sau khi xong thủ tục công chứng thì chị L và bà M chuyển cho ông hồ sơ để ông chuyển giúp về văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L3, bà M và anh T, chị L theo nguyện vọng của họ. Đến tháng 9/2014 ông L3, bà M và anh T, chị L được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Ông là người trực tiếp giao cho anh T, chị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị và cũng trực tiếp giao cho ông L3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L3, bà M. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L3, bà M và anh T, chị L sử dụng đất ổn định cho đến đầu năm 2022 giữa hai bên mới phát sinh tranh chấp về phần đất đã tặng cho trước đó.

**- Người làm chứng là ông Nguyễn Văn H trình bày:**

Theo lời khai của ông H tại Ủy ban nhân dân xã N: Bà M là người biết chữ và nhận thức hoàn toàn bình thường. Bà M bị nặng tai, khi giao tiếp thì có lúc bà M nghe được, có lúc không nghe được. Trước đây ông L3 nói chuyện với ông là vợ chồng ông L3 muốn cho con là anh T, chị L một phần diện tích đất của ông bà. Ông có nói với ông bà là nếu có cho anh chị đất thì cho sớm để anh chị còn chủ động công việc của anh chị. Năm 2013 chị L có nói chuyện với ông là đã cầm bì a đỏ của ông L3, bà M đến ủy ban xã N gặp ông T2 là phó công an xã để nộp hồ sơ xin tách đất nhưng chờ lâu có kết quả. Ông có nói với chị L là chị giao hồ sơ cho ông T2 là nhầm người mà phải giao cho ông P là cán bộ địa chính mới đúng. Bản thân ông không chứng kiến việc cán bộ công chứng về làm việc với ông L3, bà M, anh T, chị L. Tuy nhiên, quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông H có văn bản phủ nhận những lời khai trên. Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông H đến Tòa án làm việc nhưng ông H không đến.

**- Theo xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N:**

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N trước đây là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N. Năm 2002 bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn L3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 946759, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Số 0156 QSDĐ/1009 QĐ-UB ngày 25/10/2002. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi các thửa đất: Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: N - N - Hải Dương, diện tích 560 mét vuông (gồm 300 mét vuông đất ở và 260 mét vuông đất trồng cây hàng năm); thửa đất số 173, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: N - Nam Sách - H, diện tích 247 mét vuông là đất nuôi trồng thủy sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trang số 01 là giấy in có màu đỏ. Nguồn gốc sử dụng các thửa đất này là do ông L3 và bà M được nhà nước giao quyền sử dụng đất.

Ngày 09/7/2014 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N nhận được hồ sơ của bà Nguyễn Thị M nộp gồm các tài liệu: *01 đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ghi ngày 03/7/2014. Phần kê khai của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M, thửa đất đăng ký quyền sử dụng là thửa số 182, tờ bản đồ số 16, diện tích 369 mét vuông (150 mét vuông đất ở và 219 mét vuông đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: N - N - Hải Dương, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền. Tại mục người viết đơn có*

chữ ký và ghi rõ họ tên bà Nguyễn Thị M; tại mục xác nhận của ủy ban nhân dân có chữ ký của cán bộ địa chính xã và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N; 01 bản cam kết ghi ngày 16/10/2013 với nội dung là tự nguyện hiến 60 mét vuông đất để mở rộng đường tại thôn và tách đất tặng cho con, có điểm chỉ của người làm cam kết là ông Nguyễn Văn L3 và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N; 01 đơn xin hợp thửa đất ghi ngày 02/7/2013 của người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M, với nội dung hợp thửa đất số 145 và 173 tờ bản đồ số 02; địa chỉ: N - Nam Sách - H, với lý do là chuyển từ mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm. Tại mục người viết đơn có điểm chỉ của ông Nguyễn Văn L3; tại mục Ý kiến của ủy ban nhân dân có chữ ký của cán bộ địa chính và xác nhận của ủy ban nhân dân xã N; 01 tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất ghi ngày 08/8/2013, có ghi tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L3, thửa đất chuyển mục đích sử dụng là thửa số 173, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: N - N - Hải Dương, mục đích sử dụng đất đăng ký chuyển sang là đất trồng cây lâu năm, có điểm chỉ tại mục người viết đơn là ông Nguyễn Văn L3; 01 đơn xin tách thửa đất ngày 02/7/2013 có ghi người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M, thửa đất được tách là thửa số 145 và 173 tờ bản đồ số 02, địa chỉ: N - N - Hải Dương, lý do tách là tặng cho con trai, tại mục người viết đơn có điểm chỉ của ông Nguyễn Văn L3, tại mục ý kiến của ủy ban nhân dân có chữ ký của cán bộ địa chính xã và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N; 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 946759, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Số 0156 QSDĐ/1009 QĐ-UB ngày 25/10/2002 (có trang số 01 là giấy in màu đỏ).

Cùng ngày 09/7/2014, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N nhận được hồ sơ của anh Nguyễn Văn T nộp gồm các tài liệu: 01 đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ghi ngày 03/7/2014. Phần kê khai của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hương L, thửa đất đăng ký quyền sử dụng là thửa số 183, tờ bản đồ số 16, diện tích 378 mét vuông (150 mét vuông đất ở và 228 mét vuông đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: N - N - Hải Dương, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận tặng cho. Tại mục người viết đơn có chữ ký và ghi rõ họ tên ông Nguyễn Văn T; tại mục xác nhận của ủy ban nhân dân có chữ ký của cán bộ địa chính xã và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N; 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3170, quyền số 02/2013 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/11/2013 do Phòng C3 tỉnh Hải Dương công chứng. Nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M tặng cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hương L 378 mét vuông đất (trong đó đất ở là 150 mét vuông, đất trồng cây lâu năm là 228 mét vuông) thuộc thửa đất số 145 tờ bản đồ số 02, địa chỉ: N - Nam Sách - H; 01

*Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 539/TB-CCT ngày 03/7/2014 đối với diện tích đất tính lệ phí trước bạ là 378 mét vuông thuộc thửa số 145 tờ bản đồ số 02; địa chỉ: N - Nam Sách - H; 01 phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 467 ngày 27/5/2014.*

Sau khi nhận được các hồ sơ của bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn T, ngày 07/8/2013 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã nghiên cứu, thẩm tra hồ sơ, tiến hành đo đạc lại các thửa đất và ra các Trích lục và đo vẽ bổ sung địa chính thửa đất số 182 và 183 tờ bản đồ số 16, địa chỉ: N - N - Hải Dương theo đúng quy định của pháp luật, có chữ ký của người sử dụng đất, đại diện hộ giáp ranh, xác nhận của người, cơ quan có thẩm quyền. Xét các hồ sơ trên đã đủ thủ tục và đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 19/9/2014 ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 171315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00041 ngày 19/9/2014 đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 16, diện tích 369 mét vuông (đất ở tại nông thôn 150 mét vuông, đất trồng cây lâu năm 219 mét vuông), địa chỉ: N - N - Hải Dương. Cùng ngày 19/9/2014, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hương L được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 171316, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00042 ngày 19/9/2014 đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 16, diện tích 378 mét vuông (đất ở tại nông thôn 150 mét vuông, đất trồng cây lâu năm 228 mét vuông), địa chỉ: N - N - Hải Dương. Cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đều có trang số 01 là giấy in có màu hồng.

***- Theo kết luận giám định tình trạng sức khỏe số 15/24/KLGĐSK - PYQG ngày 19/01/2024 của bà Nguyễn Thị M tại V1 kết luận:***

Căn cứ kết quả giám định tình trạng sức khỏe của bà Nguyễn Thị M tại thời điểm giám định bị điếc nặng hai tai; bà Nguyễn Thị M không bị điếc bẩm sinh; không đủ căn cứ xác định thời điểm điếc của bà M; viêm mạn tính tai giữa hai bên, thủng màng nhĩ rộng có thể là nguyên nhân gây điếc của bà Nguyễn Thị M.

- Các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; xét hợp đồng không bị vô hiệu, nên không đặt ra việc xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều không có yêu cầu độc lập nên không xem xét giải quyết.

***Bản án Dân sự sơ thẩm số: 16/2024/DS-ST, ngày 13/06/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3170, quyền số 02/2013 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/11/2013 giữa ông Nguyễn

Văn L3, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Hương L vô hiệu”. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không đặt ra giải quyết.

Bản án còn tuyên về việc xử lý tiền chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn - bà M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Căn cứ: Vụ án được thụ lý ngày 04/5/2022 nhưng đến phiên tòa ngày 15/5/2024 Phòng C mới nộp toàn bộ hồ sơ công chứng dẫn đến hồ sơ công chứng không được xem xét, đánh giá đầy đủ, không phát hiện ra những vi phạm khi thực hiện công chứng. Hồ sơ công chứng thiếu, thừa một số tài liệu theo quy định. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do công chứng viên soạn thảo ghi thời gian, địa điểm không đúng vì thực tế là có hai ngày và hai địa điểm công chứng khác nhau; thực hiện công chứng ngoài trụ sở không đúng quy định và không ai yêu cầu; nội dung hợp đồng và lời chứng của công chứng viên không đúng sự thật về sự có mặt của những người giao kết hợp đồng; không chỉ định người làm chứng đối với trường hợp chủ thể giao kết hợp đồng là người bị khiếm khuyết về thể chất là ông L3 (không biết chữ) và bà M (Bà M bị nặng tai cách đây khoảng 20 năm; không điếc bẩm sinh nhưng hiện tại bị thủng màng nhĩ, 2 tai điếc nặng, không chỉ định máy trợ thính). Tài sản tặng cho trong hợp đồng không phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ công chứng. Đây là nội dung vi phạm đặc biệt nghiêm trọng. Tại trang 22 Biên bản phiên tòa sơ thẩm, bà M2 trả lời khi Chủ tọa hỏi: *“Khi tôi làm hợp đồng công chứng phải có giấy CNQSDĐ gốc và trích lục đo vẽ bổ sung thì mới biết diện tích tách thửa là bao nhiêu, mới soạn thảo hợp đồng công chứng được. Nếu tách đất mà không có trích lục đo vẽ bổ sung thì không thể làm được hợp đồng công chứng. Trong hồ sơ công chứng mà phòng công chứng lưu cũng có bút lục này”*. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 946759 ngày 25/10/2002 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Văn L3 bà Nguyễn Thị M được sử dụng 2 thửa đất gồm: Thửa 145 tờ bản đồ số 2 diện tích 560m<sup>2</sup> trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở lâu dài và 260m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm thời hạn sử dụng đến tháng 10/2013. Tại trang 4 thể hiện nội dung: Ngày 15/8/2013 chuyển mục đích sử dụng đất thửa số 173 diện tích 247m<sup>2</sup> mục đích đất là nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm. Ngoài ra không thể hiện bất cứ nội dung nào khác. Trích lục và đo vẽ bổ sung: Trong hồ sơ công chứng có 2 bản trích lục đo vẽ bổ sung địa chính, trong đó thửa 182 tên ông Nguyễn Văn L3 và thửa 183 tên anh Nguyễn Văn T không rõ được lập thời điểm nào. Hình thửa thửa 182 và 183 trong trích lục thể hiện 2 thửa 145 và 173 được chia theo chiều Đ - T tức là theo chiều ngang của 2 thửa đất và thể hiện tứ cạnh giáp ranh đúng thực tế. Đối tượng tặng cho trong Hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất: “Điều 1: Bằng văn bản này, bên A đồng ý tặng cho và bên B đồng ý nhận tặng cho một phần quyền sử dụng đất tại thửa số 145, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương”. Như vậy, có sự mâu thuẫn giữa tài liệu nêu trên với hợp đồng tặng cho về tài sản tặng cho. Toà án cấp sơ thẩm sử dụng một số tài liệu đã bị huỷ bỏ để bảo vệ việc thực hiện công chứng sai của công chứng viên. Tại Mục 2 Điều 7 - Điều khoản cuối cùng của Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 23/11/2013 ghi: “*Hợp đồng này thay thế tất cả các hợp đồng giao kết trước đây đối với việc chuyển quyền sử dụng thửa đất được miêu tả chi tiết tại Điều 1 hợp đồng này*”. Toà án cấp sơ thẩm không phát hiện được việc cấp Giấy CNQSDĐ không đúng với Hợp đồng tặng cho. Về ý chí của ông L3 bà M vào thời điểm năm 2012 – 2013: Năm 2012, ông L3 bà M cho vợ chồng con trai anh T, chị L làm nhà trên một phần đất của ông bà thuộc thửa 145 tờ bản đồ số 2, xã N và thực tế anh chị đã làm nhà. Trên Giấy chứng nhận QSDĐ số U 946759 ngày 25/10/2002 do UBND huyện N cấp cho ông L3 bà M, tại trang 4 thể hiện nội dung: Ngày 15/8/2013 chuyển mục đích sử dụng đất thửa số 173 diện tích 247m<sup>2</sup> mục đích đất là nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm; Đối tượng tặng cho là quyền sử dụng đất trong hợp đồng tặng cho không phù hợp với Trích lục đo vẽ bổ sung địa chính và sơ đồ thửa đất tại trang 3 Giấy CNQSDĐ số U 946759 ngày 25/10/2002 do UBND huyện N cấp cho ông L3 bà M; Giấy CNQSDĐ cấp cho anh T chị L không đúng Hợp đồng tặng cho. Các nội dung trên phù hợp với trình bày của ông bà L3, bà M xuyên suốt quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm là: Chỉ cho vợ chồng con trai Nguyễn Văn T làm nhà trên đất để ở, không cho quyền định đoạt và sở hữu, không biết nội dung việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho con; Chỉ khi các con về đủ, ông bà định chia đất cho các con thì mới biết anh T chị L có hợp đồng tặng cho đất. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 9, 35, 36, 41 Luật công chứng 2006; Các Điều 401, 402, 403, 404 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Các đương sự chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, vắng mặt bà M nhưng người đại diện theo ủy quyền của bà M là ông A có mặt; vắng mặt bị đơn, anh T, chị L, anh Tuấn A1, chị L1, Văn phòng C; Vắng mặt anh Đ và chị L2 nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền là bà S; Vắng mặt những người làm chứng. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đều đã có yêu cầu xét xử vắng mặt nên hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thì thấy:

[3.1] Đối tượng của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3170, quyền số 02/2013 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 23/11/2013 là quyền sử dụng diện tích đất 378 m<sup>2</sup>, thửa đất số 145, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: N, N, Hải Dương. Ban đầu, thửa đất số thửa 65, tờ bản đồ số 07, diện tích 840 m<sup>2</sup> là của bố mẹ ông L3. Bố mẹ ông L3 đã tặng cho ông L3 và bà M. Năm 1993 thửa đất trên được tách làm 2 thửa là: Thửa số 145, diện tích 560m<sup>2</sup> và thửa số 173, diện tích 247m<sup>2</sup>, đều thuộc tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 946759, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Số 0156 QSĐĐ/1009 QĐ-UB ngày 25/10/2002. Ông bà sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M và ông L3.

[3.2] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Bà M bị điếc, ông L3 không biết chữ nhưng ông bà không được cơ quan có thẩm quyền xác định là những người có hạn chế về mặt nhận thức, điều khiển hành vi nên đủ điều kiện về năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng.

[3.3] Địa điểm ký kết hợp đồng: Hợp đồng được ký kết tại hai thời điểm. Thời điểm thứ nhất, theo yêu cầu của anh T, việc ký hợp đồng được thực hiện tại nơi ở của ông L3 bà M và anh T, chị L. Do bà M đi vắng nên tại thời điểm đó, có mặt ông L3, anh T, chị L, cán bộ công chứng và ông Trịnh Thanh P là công chức địa chính xã N. Công chứng viên chỉ định ông P là người làm chứng, đã đọc nội dung của hợp đồng trước khi ông Lâm đ chỉ vào hợp đồng. Thời điểm thứ hai, theo yêu cầu của chị L, việc ký hợp đồng được thực hiện tại Phòng công chứng số B tỉnh Hải Dương. Lúc này, có mặt bà M, anh T, chị L. Hồ sơ công chứng thể hiện: anh T có phiếu yêu cầu công chứng tại nhà là nơi ở của anh T, ông L3 ngày 15/11/2013 do ông L3 là người già và cũng là nơi có tài sản là đối tượng của hợp đồng nên việc giao kết hợp đồng ngoài trụ sở Phòng C tỉnh Hải Dương phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 39 Luật công chứng năm 2006. Chị L có phiếu yêu cầu công chứng tại Phòng C tỉnh Hải Dương ngày 23/11/2013. Hợp đồng tặng cho



quyền sử dụng đất được lập thành văn bản công chứng số 3170, quyền số 02/2013 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 23/11/2013 phù hợp với Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 và đảm bảo về thủ tục yêu cầu công chứng.

[3.4] Trước khi ký hợp đồng, ông L3 đã điếm chỉ vào nhiều văn bản như: bản cam kết có nội dung là tự nguyện hiến 60 mét vuông đất để mở rộng đường tại thôn và tách đất tặng cho con; đơn xin hợp thửa đất số 145 và 173, tờ bản đồ số 02 với lý do là chuyển từ mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm; tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất thửa số 173, tờ bản đồ số 02, chuyển sang là đất trồng cây lâu năm; đơn xin tách thửa số 145 và 173 tờ bản đồ số 02, lý do tách là tặng cho con trai; đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Các văn bản này đều có ý kiến, xác nhận của cán bộ địa chính xã và Ủy ban nhân dân xã N. Cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đến hiện trạng thửa đất để đo đạc lại để làm thủ tục tách thành thửa số 182 và thửa số 183 thể hiện tại trích lục và đo vẽ bổ sung địa chính thửa đất. Sau khi ký kết xong hợp đồng công chứng, bà M được nhận 01 bản hợp đồng gốc nêu trên.

[3.5] Sau khi nhận và xét thấy các hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSDĐ của các đương sự đã đủ thủ tục và đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 171315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00041 đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 16, diện tích 369m<sup>2</sup>, tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị M; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 171316, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00042 đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 16, diện tích 378 m<sup>2</sup> tên chủ sử dụng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Hương L. Cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đều cấp ngày 19/9/2014 có trang số 01 là giấy in có màu hồng.

[3.6] Trụ sở Phòng C tỉnh Hải Dương có biển hiệu rõ ràng. Bà M biết đọc biết viết, việc bà M nghĩ rằng Phòng C tỉnh Hải Dương là Ngân hàng là không hợp lý. Sau ngày 19/09/2014, ông L3 bà M và anh T chị L mỗi gia đình đã nhận 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình có bìa màu hồng khác hẳn màu bìa của giấy CNQSDĐ trước đó. Sau này, ông bà còn làm thủ tục thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của ông bà cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của anh Đ. Từ khi được cấp giấy CNQSDĐ đối với phần đất còn lại, ông L3 bà M không khiếu nại, tranh chấp về việc UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ cho ông L3 bà M, cho anh T chị L đối với các diện tích đất nêu trên.

[3.7] Được sự đồng ý của ông L3 bà M, năm 2012, anh T chị L đã xây nhà, tạo lập thành khuôn viên riêng và sinh sống liên tục trên một phần thửa đất số 145 và 173, tờ bản đồ số 02 trước đây và là thửa số 183, tờ bản đồ số 16 hiện nay đến tháng 12/2021. Bà M đã khẳng định *vợ chồng bà chỉ cho anh T, chị L một phần đất*

*để ở, không cho anh chị để bán; nếu anh chị ở trên đất mà không bán thì bà không đòi lại đất.* Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S và ông A xác định nếu anh T chị L không bán đất cho người khác thì bà M không đòi lại nhưng gia đình sẽ họp và chia lại toàn bộ thửa đất của ông L3 bà M làm 04 phần, cho ba người con mỗi người một phần, phần còn lại chia cho bà M và sau này để làm nhà thờ. Tuy nhiên, từ trước đến nay, gia đình bà M chưa có cuộc họp nào bàn bạc cũng như có văn bản thỏa thuận về nội dung trên.

[3.8] Như vậy, có sơ sở xác định việc ông L3, bà M tặng cho anh T, chị L quyền sử dụng đất để anh chị xây nhà ở vào năm 2012 là có thật, được chính bà M thừa nhận và được hợp thức bằng việc giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của các bên. Hợp đồng không có điều khoản nào quy định về điều kiện tặng cho. Khi ông L3 điếm chỉ vào hợp đồng, có mặt ông Trịnh Thanh P và Công chứng viên đã chỉ định ông P là người làm chứng. Do sơ suất, không yêu cầu ông P ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là vi phạm quy định tại Điều 9, Điều 41 Luật công chứng 2006 về việc không có chữ ký của người làm chứng tại hợp đồng trong trường hợp người ký hợp đồng là ông L3 là người không biết chữ (theo các bên giao kết hợp đồng trình bày), nhưng nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Hợp đồng có đầy đủ thông tin các bên giao kết, thông tin về tài sản tặng cho, được công chứng theo quy định pháp luật, các bên giao kết ký và điếm chỉ trước mặt công chứng viên; thời điểm xác lập hợp đồng là ngày chủ thể cuối cùng ký vào văn bản. Nội dung của hợp đồng phù hợp với Điều 402 Bộ luật dân sự đồng thời các bên đã thực hiện xong hợp đồng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất thực tế đang sử dụng, bên nhận tặng cho đã sinh sống ổn định lâu dài trên đất, không có tranh chấp.

[3.9] Trong khi đó, anh T chị L không đồng ý yêu cầu của bà M. Anh Đ, chị L2 đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Anh Nguyễn Anh T1, chị Nguyễn Thị L1 nhận chuyển nhượng của anh T và chị L quyền sử dụng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 16, diện tích 378 m<sup>2</sup> nêu trên ngày 08/12/2021; Các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 955; quyền số 02/2021 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C1; Anh chị đã trả đủ tiền cho anh T, chị L và nhận bàn giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T, chị L. Anh chị không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3170,

quyền số 02/2013 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/11/2013 vô hiệu” là có căn cứ. Vì vậy, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Bà M kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm dân sự. Tuy nhiên, bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2024/DS-ST ngày 13/06/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2. Căn cứ: Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 122, 123, 124, 401, 402, 403, 404, 405, 465, 467, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 6 Luật công chứng năm 2006; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3170, quyền số 02/2013 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 23/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn L3, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Hương L vô hiệu”.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không đặt ra giải quyết.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị M được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND TP Chí Linh;

- Chi cục THA dân sự TP Chí Linh;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

**Phạm Thúy Hằng**