

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **47/2019/DS-PT**
Ngày 27 tháng 5 năm 2019

V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản chứng thực vô hiệu và
hủy chỉnh lý đăng ký biến động trong
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường
Ông Nguyễn Tấn Long

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thê Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực vô hiệu và hủy chỉnh lý đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 394/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ **Trương Thị S** sinh năm 1930; địa chỉ cư trú: Khu dân cư số 2, thôn Đ, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Công T sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Tổ Dân phố Liên hiệp 1A, phường T5, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 08/01/2019, chứng thực ngày 15/01/2019), có mặt.

2. Bị đơn: Anh **Ngô Xuân T1** sinh năm 1977 và chị **Nguyễn Thị Lệ Y** sinh năm 1980; cùng địa chỉ cư trú: Khu tái định cư, xóm B, thôn B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thị T2; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố 2, thị trấn L1, huyện T4, tỉnh Quảng Ngãi (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018 và ngày 17/5/2018), có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi

Người đại diện theo pháp luật của UBND xã A: Ông Lê Hoài A1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi.

3.3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L: Ông Nguyễn Đình T3 - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L (được ủy quyền theo Quyết định số 316/QĐ-STNMT ngày 02/5/2018 và Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2018), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Ngô N sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Khu dân cư số 2, thôn Đ, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô N: Bà Phạm Thị T2; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố 2, thị trấn L1, huyện T4, tỉnh Quảng Ngãi (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2018), có mặt.

3.5. Bà Ngô Thị A, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số 48/1 đường TL03, khu phố 3A, phường T6, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lệ Y (là bị đơn trong vụ án)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện ngày 08/02/2018, các đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là cụ Trương Thị S và người đại diện hợp pháp của cụ S (là ông Nguyễn Công T) trình bày:

Cụ Trương Thị S có một ngôi nhà trên thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, diện tích 449 m² tại khu dân cư số 2, thôn Đ, xã A, huyện L; đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất ngày 14/10/2010. Vào khoảng tháng 5/2017, cháu nội cụ S là anh Ngô Xuân T1 có đến nhà nói với cụ S cho mượn GCNQSD đất để thế chấp ngân hàng vay tiền làm ăn, khoảng 02 tháng sau sẽ trả lại.

Ngày 02/6/2017, anh T1 chở cụ S đến UBND xã A, cán bộ xã A đưa cho cụ S 01 tờ giấy trong đó có rất nhiều chữ viết; cụ S có hỏi giấy đó viết gì thì cán bộ xã A bảo cứ điếm chỉ vào; cụ S điếm chỉ vào trong giấy mà không biết nội dung trong giấy. Đến tháng 8/2017, cụ S hỏi anh T1 về GCNQSD đất thì anh T1 bảo từ từ trả. Sau đó, cụ S nghe vợ của anh T1 là chị Nguyễn Thị Lệ Y nói với người trong thôn

ai muốn mua thửa đất của cụ S thì bán. Cụ S đã gọi anh T1 về hỏi chuyện bán đất thì anh T1 nói rằng cụ đã cho nên anh T1 có quyền bán. Sau đó, cụ S hỏi con trai là ông Ngô N thì mới biết được cụ S đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất cho vợ chồng anh T1. Từ trước đến nay cụ S không có ý định tặng cho anh T1 thửa đất này vì lý do cụ S chỉ có một ngôi nhà và thửa đất này là chỗ ở duy nhất và cũng là nơi thờ cúng chồng cụ nên cụ S không thể cho vợ chồng anh T1 được. Nay cụ S yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 86, quyển số 01 SCT/HĐ,GD do UBND xã A chứng thực ngày 02/6/2017 giữa cụ Trương Thị S với anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lệ Y là vô hiệu.

(2) Hủy chính lý đăng ký biến động trong GCNQSD đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01032 ngày 14/10/2010 của UBND huyện L từ cụ Trương Thị S sang cho anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lệ Y.

2. Về phía bị đơn, tại bản tự khai ngày 02/5/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lệ Y (là bà Phạm Thị T2) trình bày:

Anh T1, chị Y không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ S. Vì khi đến trụ sở UBND xã A, cán bộ tư pháp xã A có trình bày nội dung cho cụ S hiểu trước khi cụ S quyết định cho vợ chồng anh T1 nhà đất nên cụ S đã lặn tay điểm chỉ vào hợp đồng. Hợp đồng được UBND xã A chứng thực nên có giá trị pháp lý và căn cứ vào Hợp đồng này thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L đã chính lý biến động sang tên từ cụ S cho vợ chồng anh T1 chị Y.

Vợ chồng anh T1 chị Y hiện đang sinh sống tại nhà đất của mình ở xã B2, huyện B3, tỉnh Quảng Ngãi. Anh T1 từ nhỏ sống với cụ S, sau khi đi học thì không còn sống chung với cụ S nữa. Vợ chồng anh T1 có ý định sau khi cụ S cho đất thì vẫn để cụ sống cho đến khi mất. Anh T1, chị Y khẳng định cụ S biết chữ, nhưng do hôm đi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì cụ S nói run tay không viết được nên mới điểm chỉ. Sau khi được tặng cho thửa đất, vợ chồng anh T1 vẫn để nguyên hiện trạng tài sản, cây cối trên đất như trước kia, không xây dựng hoặc trồng thêm cây nào.

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã A chứng thực ngày 02/6/2017 thì anh T1 chị Y xác định: Chữ viết trong Hợp đồng “*Ngón trỏ phải Trương Thị S*” và “*Nguyễn Thị Lệ Y*” là do ông Nguyễn Quốc H1, cán bộ tư pháp xã A viết; đối với chữ ký của chị Y là do anh T1 ký thay cho chị Y, vì hôm đi chứng thực ngày 02/6/2017 thì chị Y không có mặt tại UBND xã A; tại Điều 1 của Hợp đồng có nội dung “*Giá trị sử dụng đất là 50.000.000 đồng*”, mục đích là để thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, không có việc anh T1 chị Y đưa tiền cho cụ S.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Tại bản tự khai ngày 10/5/2018, người đại diện hợp pháp của UBND xã

A trình bày:

Ngày 02/6/2017, cụ Trương Thị S và cháu nội là anh Ngô Xuân T1 có đến UBND xã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Cụ S là chủ sử dụng đất có yêu cầu cho cháu nên cán bộ tư pháp xã A đã làm các thủ tục, sau đó đọc lại cho cụ nghe; do cụ S không ký được nên đã điếm chỉ trước lãnh đạo UBND xã A. Đến ngày 04/01/2018, người con trai nhỏ của cụ S viết đơn đơn khiếu nại cho cụ S yêu cầu xã giải quyết vụ việc tặng cho đất nêu trên. UBND xã A đã tổ chức hòa giải vào ngày 01/02/2018 nhưng cụ S và con của cụ là ông Ngô L2 không đồng ý với cuộc hòa giải của UBND xã A.

Căn cứ các văn bản pháp luật hiện hành, UBND xã A xác định việc tặng cho nêu trên là hợp pháp. Đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của các bên đương sự. UBND xã A không không thống nhất việc cụ S yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho nêu trên là vô hiệu.

3.2. Tại bản tự khai ngày 02/5/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L trình bày:

Ngày 02/6/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trương Thị S với vợ chồng anh Ngô Xuân T1. Sau khi tiến hành thẩm tra hồ sơ, nhận được thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân, ngày 23/6/2017 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L đã chỉnh lý trang 4 trong GCNQSD đất sang tên cho anh T1, chị Y. Việc chỉnh lý này là dựa trên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã A chứng thực và quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Nay cụ S khởi kiện yêu cầu hủy đăng ký biến động trang 4 trong GCNQSD đất, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

3.3. Tại văn bản đề ngày 14/5/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Ngô N và người đại diện hợp pháp của ông N (là bà Phạm Thị T2) trình bày:

Cụ Trương Thị S là mẹ của ông N, cụ S không biết đọc, không biết viết chữ. Chữ ký và chữ viết “*Trương Thị S*” trong hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2001 và hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất năm 2010 đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, diện tích 449 m² tại khu dân cư số 2, thôn Đ, xã A, huyện L là do ông N ký và viết.

Việc cụ S tặng cho anh T1 chị Y (là con trai và con dâu ông N) nhà đất thì ông N đồng ý vì nhà đất này là của cụ S, tặng cho ai là quyền của cụ. Tuy nhiên, hiện nay cụ S yêu cầu đòi lại, không đồng ý tiếp tục cho vợ chồng anh T1 thừa đất trên thì ông N không đồng ý, không có ý kiến; ông N cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi cho mình đối với thửa đất này.

3.4. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2018, bà Ngô Thị A trình bày: Bà A là con của cụ S. Thửa đất mà cụ S đang sinh sống, bà A không có tranh chấp và cũng không có ý kiến gì; còn ai khác có tranh chấp thì bà A không biết. Bà A

không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của cụ S.

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 18/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 123, khoản 1 Điều 126, Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 và 8 Điều 40, khoản 3 Điều 41, khoản 2 Điều 47, khoản 1 và 2 Điều 48, Điều 49 Luật Công chứng năm 2014; khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Thị S, tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 86, vào sổ số 01SCT/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 02/6/2017, giữa cụ Trương Thị S với anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y đối với việc tặng cho thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi là hợp đồng vô hiệu.

2. Hủy chính lý đăng ký biến động ngày 23/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L, đã đăng ký biến động thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, xã A, huyện L, từ cụ Trương Thị S sang tên cho anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y, tại phần IV “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG 157490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01032 ngày 14/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án dân sự; phổ biến về thủ tục thi hành án dân sự và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Kháng cáo:

Ngày 28/10/2018, bị đơn là anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lê Y làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S và vợ chồng anh chị được lập thành văn bản, được chứng thực tại UBND xã A; khi lập hợp đồng cụ S hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện; nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; anh chị đã làm thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Thị S.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có đủ căn cứ xác định hợp đồng tặng cho nhà đất giữa cụ S và anh T1, chị Y không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hình thức, thủ tục và nội dung. Cụ thể, khi ký kết hợp đồng thì chị Y không có mặt, chữ ký trong hợp đồng không phải của của chị Y nhưng UBND xã lại chứng thực các bên giao kết đều có mặt; hợp đồng không được đánh số trang theo quy tắc số thứ tự; diện tích đất tặng cho trong hợp đồng không phù hợp với diện tích trong GCNQSD đất; cụ S trong suốt quá trình tố tụng đều xác định bị lừa dối, cụ chỉ cho mượn GCNQSD đất để anh T1 vay vốn ngân hàng chứ cụ không tặng cho hẳn vợ chồng anh T1 chị Y. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ; thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng và đã quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Thị S là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo lời trình bày của các đương sự thì thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, diện tích 449 m² tại xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa đất số 178) được cụ Trương Thị S quản lý, sử dụng từ năm 1975 đến nay, không có tranh chấp. Thửa đất này đã được UBND huyện L cấp GCNQSD đất cho cụ S vào ngày 19/6/2001 và cấp đổi lại GCNQSD đất số BG 157490 ngày 14/10/2010. Ngày 02/6/2017, anh Ngô Xuân T1 chở cụ S đến UBND xã A để chứng thực “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” thửa số 178 giữa cụ Trương Thị S (bên tặng cho) và vợ chồng anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lệ Y (bên được tặng cho); được UBND xã A chứng thực hợp đồng số 86, quyển số 01 SCT/HĐ,GD ngày 02/6/2017 (sau đây viết tắt là Hợp đồng tặng cho QSD đất). Ngày 23/6/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L đã thực hiện việc đăng ký biến động thửa đất từ cụ S sang tên cho anh T1 chị Y tại phần IV của GCNQSD đất số BG 157490 ngày 14/10/2010 của UBND huyện L. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì các tình tiết, sự kiện nêu trên là sự thật, không phải chứng minh. Tuy nhiên sau đó thì cụ S cho rằng việc cụ đi cùng anh T1 đến UBND xã A để chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất là để tạo điều kiện

cho vợ chồng anh T1 vay vốn tại ngân hàng theo đề nghị của anh T1 chứ không cho hẳn vì cụ chỉ có một thửa đất này để ở và thờ cúng; anh T1 thì cho rằng Hợp đồng tặng cho QSD đất đã được UBND xã A chứng thực nên có giá trị pháp lý.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh T1, chị Y thì thấy:

[2.1] Về thủ tục chứng thực Hợp đồng:

Hợp đồng tặng cho QSD đất được cụ S và anh T1, chị Y chứng thực tại UBND xã A. Do đó, thủ tục về chứng thực hợp đồng được thực hiện theo Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ. Tại khoản 3 của Nghị định này có quy định như sau:

“3. Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực...”

Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch”.

Theo lời trình bày của ông Ngô N, ông Ngô L2, bà Ngô Thị A (là các con cụ S) và ông Nguyễn Quốc H1 (là cán bộ Tư pháp - Hộ tịch xã A tại thời điểm chứng thực hợp đồng) đều khẳng định cụ S không biết đọc, không biết viết chữ. Riêng anh T1 chị Y thì tại Bản tự khai ngày 02/5/2018 (BL.52,53) trình bày: *“cụ S biết chữ, nhưng do hôm đi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì cụ S nói run tay không viết được nên mới điểm chỉ”*; tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, khi được hỏi cụ S có biết chữ không thì anh T1 lại trình bày: *“Tôi không nghĩ đến vấn đề này”*. Mặt khác, anh T1 chị Y và ông Hùng đều thừa nhận chữ ký, chữ viết “Nguyễn Thị Lệ Y” trong hợp đồng không phải của chị Y mà do anh T1 ký và viết thay vì chị Y không có mặt tại trụ sở UBND xã A. Như vậy, có đủ căn cứ xác định: Khi chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất, cụ S là người không biết đọc, không biết viết chữ nhưng không có người làm chứng; chị Y là người tham gia trong hợp đồng nhưng cũng không có mặt để ký kết; hợp đồng cũng không được những người yêu cầu chứng thực ký, điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng và các trang của hợp đồng cũng không được đánh số theo quy tắc thứ tự. Do đó, việc chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ S và vợ chồng anh T1 chị Y của UBND xã A là không đúng thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ như đã trích dẫn nêu trên.

[2.2] Về nội dung của Hợp đồng được chứng thực:

[2.2.1] Theo lời trình bày của cụ S thì khoảng tháng 5/2017, anh T1 đến nhà hỏi cụ cho mượn GCNQSD đất để thế chấp ngân hàng vay tiền làm ăn nên khi cùng anh T1 đến UBND xã A để chứng thực hợp đồng, cụ S đã điểm chỉ vào hợp đồng mà không biết nội dung của hợp đồng. Tại Bản tự khai ngày 02/5/2018 (BL.52,53), anh T1 và chị Y trình bày: *“Khi đến cơ quan tư pháp xã có trình bày nội dung cho bà nội hiểu, trước khi nội quyết định cho vợ chồng tôi, và bà nội tôi thống nhất nên lăn tay điểm chỉ vào hợp đồng...”*. Tại Đơn trình bày đề ngày

18/6/2018 (BL.143), ông Nguyễn Quốc H1, cán bộ tư pháp xã A (là người chứng kiến và thực hiện toàn bộ thủ tục chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ S và anh T1, chị Y) trình bày: khi chứng thực hợp đồng thì cụ S hoàn toàn minh mẫn, có nguyện vọng cho cháu nội là anh T1 để thờ cúng sau này và ông Hùng đã đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng cho cụ S nghe, cụ S đồng ý và điền chỉ vào hợp đồng. Tại văn bản viết tay đề ngày 14/5/2018 (BL.95,96) và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ngô N trình bày: trước khi cụ S và anh T1 chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất thì gia đình đã họp và cụ S đã thống nhất tặng cho anh T1 thửa đất này để tạo dựng nơi thờ cúng. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 09/5/2018 (BL.44,45), ông Ngô L2 trình bày: thửa đất số 178 có nguồn gốc của các cụ bên chồng (cụ Ngô Muộn) lưu hạ lại; sau năm 1975, cụ S đến thửa đất số 178 sinh sống cùng 2 người con là ông Ngô L2 và bà Ngô Thị T7; năm 1981 bà T7 lấy chồng, năm 2001 ông L2 xây nhà ra ở riêng cách nhà cụ S khoảng 100 m nên hiện nay cụ S chỉ sống một mình trên thửa đất này, ngoài ra không còn nơi ở nào khác; hàng ngày ông L2 vẫn đến chăm sóc cụ S và ông L2 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của cụ S. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2018, bà Ngô Thị T7 là con của cụ S trình bày: *“Người phụng dưỡng mẹ tôi là ông Ngô L2 chứ không phải anh T1, chị Y nên không có việc mẹ tôi tặng cho anh T1, chị Y thửa đất này”*.

[2.2.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Việc cụ S có tự nguyện tặng cho vợ chồng anh T1 nhà đất hay không thì lời khai của các đương sự, người làm chứng nêu trên là có mâu thuẫn; ngoài ra, không có chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh cụ S tự nguyện tặng cho QSD đất cho vợ chồng anh T1. Khi chứng thực hợp đồng, UBND xã A không mời người làm chứng theo quy định nên không có căn cứ xác định nội dung của Hợp đồng tặng cho QSD đất có đúng với ý chí của cụ S hay không. Đồng thời, trên cơ sở kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 22/6/2018 (BL.46) và lời trình bày của ông Ngô N, ông Ngô L2 thì hiện cụ S chỉ sống một mình trong ngôi nhà trên thửa đất số 178, không có chỗ ở nào khác, sinh sống bằng nguồn tiền Nhà nước hỗ trợ cho người cao tuổi, xin ghe tàu và bán trái cây trong vườn; còn vợ chồng anh T1 thì có nhà cửa, sinh sống tại huyện B3, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, việc anh T1 và chị Y cho rằng cụ S tự nguyện tặng cho anh chị thửa đất là không có cơ sở nên căn cứ vào Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch về tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S và anh T1, chị Y vô hiệu do bị lừa dối.

[2.3] Trên cơ sở các phân tích tại các mục [2.1] và [2.2] nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Khi thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp; thực hiện đầy đủ các thủ tục đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính và đã quyết định tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trương Thị S và vợ chồng anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lệ Y được chứng thực tại UBND xã A, huyện L ngày 02/6/2017 vô hiệu; đồng thời, hủy chính lý đăng ký biến động ngày 23/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L tại phần IV của GCNQSD đất số BG 157490 ngày 14/10/2010 của UBND huyện L là có căn cứ, đúng pháp luật. Anh T1 và chị Y kháng cáo Bản án sơ thẩm nhưng

không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Ngoài ra, theo nhận định tại mục [2.1] thì Hợp đồng tặng cho QSD đất được cụ S và anh T1, chị Y chứng thực tại UBND xã A. Do đó, thủ tục về chứng thực hợp đồng được thực hiện theo Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng cả các quy định của Luật Công chứng để giải quyết vụ án là không cần thiết, không đúng phạm vi điều chỉnh của Luật này. Tuy nhiên, các sai sót nêu trên không làm ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm lược bỏ các quy định của Luật Công chứng mà Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng để bảo đảm tính chính xác trong áp dụng pháp luật.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lệ Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ; khoản 1 Điều 29 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] Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lệ Y và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Thị S.

[1.1] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 86, vào sổ số 01 SCT/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 02/6/2017 giữa cụ Trương Thị S với anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lệ Y đối với việc tặng cho thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi, là hợp đồng vô hiệu.

[1.2] Hủy chính lý đăng ký biến động ngày 23/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L, đã đăng ký biến động thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, xã A, huyện L, từ cụ Trương Thị S sang tên cho anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lệ Y, tại phần IV “*Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận*” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG 157490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01032 ngày 14/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

[1.3] Anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lệ Y phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[1.4] Anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lệ Y phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.600.000 (hai triệu sáu trăm nghìn) đồng. Do cụ Trương Thị S đã tạm ứng và chi phí xong nên anh T1 và chị Y phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho cụ S 2.600.000 (hai triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lệ Y phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do chị Lê Thị Lan nộp thay tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004226 ngày 12/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

[3] Trong trường hợp bản án được thi hành án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 27/5/2019.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.

(Đã ký)

Nguyễn Xuân Điền