

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 51/2023/DS-PT

Ngày: 28 - 9 - 2023

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng
Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan
Ông Trần Mười

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Như – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Huỳnh Thị Tuyết Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2023/QĐ-PT ngày 14/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 129/2023/QĐ-PT ngày 14/9/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Nhật L – sinh năm 1957; cư trú tại số A đường Đ, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Chánh H – sinh năm 1963 và bà Đỗ Thị Thanh T – sinh năm 1964; cư trú tại thôn T, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Tri H1 – sinh năm 1980; cư trú tại thôn T, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (văn bản ủy quyền ngày 04/8/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P.

* *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Thế L1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Đỗ Thị Thanh T.

(Bà Đỗ Thị Nhật L, ông Nguyễn Tri H1, ông Bùi Thế L1 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/7/2022, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Đỗ Thị Nhật L trình bày:

Cha mẹ của bà là cụ Đỗ D (chết năm 1997) và cụ Mai Thị B (chết năm 2011) khi còn sống có tạo lập được thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 20, diện tích 942m² tại xã P (viết tắt là thửa 1166). Cha mẹ bà sinh được nhiều người con, trong đó có anh trai trưởng đã hy sinh (liệt sỹ) không có vợ con, các anh chị em khác mất lúc còn nhỏ, hiện chỉ còn 02 người con là bà và bà Đỗ Thị Thanh T.

Sau khi cha bà chết thì giữa mẹ bà và vợ chồng bà T, ông H xảy ra mâu thuẫn trầm trọng vì liên quan đến quản lý, sử dụng thửa đất 1166 nên năm 2005 mẹ bà đã khởi kiện vợ chồng bà T, ông H về yêu cầu chia tài sản chung, chia di sản thừa kế của cha bà. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2006/DS-ST ngày 30/5/2006, Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ (nay là Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ) xác định tài sản chung của vợ chồng cụ B, cụ D gồm 942m² đất vườn ở. Di sản của cụ D là 471m² được chia thành 03 phần bằng nhau mỗi phần là 157m² đất vườn ở, trong đó cụ B, bà T, bà L mỗi người được nhận 157m² đất vườn ở, phần di sản bà L được nhận giao lại cho cụ B được quyền sử dụng, tổng cộng cụ B được nhận 784,96m². Bản án đã giao 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 65,52m² và các công trình phụ do ông H, bà T xây dựng cho cụ B trọn quyền sử dụng và cụ Bích t lại số tiền 31.442.912 đồng cho vợ chồng ông H, bà T. Sau đó, bà T, ông H kháng cáo bản án sơ thẩm lên Tòa án cấp phúc thẩm. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 54/2006/DSPT ngày 05/9/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định bác đơn kháng cáo của bà T, ông H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Sau khi bản án có hiệu lực mẹ bà và bà T không đi đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên. Vào tháng 4/2022, bà T, ông H làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1166, lúc này bà mới biết trong hồ sơ có “*Giấy cho con đất vườn ở*” do người khác viết đề ngày 07/6/2008, giấy này thể hiện cụ Bích tặng cho toàn bộ thửa đất 1166 cho vợ chồng bà T, ông H trọn quyền sử dụng. Sau khi phát hiện vụ việc bà đã có đơn gửi các cơ quan chức năng đề nghị tạm ngừng việc đăng ký để xem xét tính hợp pháp của giấy cho đất.

Sau khi xem xét giấy cho con đất vườn ở do người khác viết ngày 07/6/2008, bà thấy rằng nội dung và hình thức giấy tặng cho không đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Thửa đất 1166 đã được Tòa án phân chia tài sản chung, di sản thừa kế theo pháp luật, trong đó có phần của cụ B, phần của bà T, không còn là tài sản chung của cụ B và cụ D, ngoài ra trên đất có 01 ngôi nhà, trong đó có 01 ngôi nhà do bà xây dựng để làm nơi thờ cúng nhưng trong giấy tặng cho mẹ bà lại tặng cho toàn bộ thửa đất 1166 mà không đề cập đến tài sản trên đất. Giả sử thửa 1166 chưa được phân chia thì thửa 1166 có phần của cha bà nên mẹ bà hoàn toàn không có quyền định đoạt tặng cho toàn bộ thửa đất 1166.

Về hình thức: Giấy cho đất do người khác viết chứ không phải do mẹ bà tự viết, trong khi đó mẹ bà là người biết viết, biết đọc vì trước đó do mâu thuẫn mẹ con nên chính mẹ bà đã khởi kiện bà T ra Tòa án để phân chia tài sản chung, chia thừa kế theo pháp luật. Trong giấy cho đất không có chữ ký, họ và tên của mẹ bà, giấy được viết bằng nhiều nét mực khác nhau giữa người viết nội dung, chữ ký. Giấy lập ngày 07/6/2008 có áp chỉ ngón tay phải của mẹ bà nhưng đến ngày 08/6/2008 trưởng thôn Thủy T1 lại xác nhận chữ ký của người cho đất (cụ B) là đúng chữ ký của cụ (trong khi đó trong giấy hoàn toàn không có chữ ký, chữ viết của cụ B). Mặc khác, ngày 10/6/2008 Ủy ban nhân dân xã P (viết tắt UBND xã P) chứng thực giấy tặng cho, chứng thực cụ Bích điểm chỉ trong giấy là mâu thuẫn với thời gian viết giấy, thời gian xác nhận của trưởng thôn. Các mốc thời gian xác nhận là hoàn toàn khác nhau nên không thể điểm chỉ, xác nhận chữ ký một lúc được.

Điều đó chứng tỏ, khi xác nhận chữ ký của trưởng thôn và khi UBND xã P chứng thực hợp đồng, điểm chỉ hoàn toàn không có mặt mẹ bà và mẹ bà cũng không điểm chỉ, ký trước mặt trưởng thôn và không điểm chỉ trước mặt Chủ tịch UBND xã P mà do ai đó đã làm chuẩn bị sẵn trước đó rồi mới mang đến cho trưởng thôn, Chủ tịch xã ký xác nhận, chứng thực. Do đó, việc chứng thực hợp đồng, chứng thực chữ ký trong hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định của Bộ luật dân sự 2005, Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng tặng cho phải được công chứng, chứng thực theo quy định, hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính nhưng tại sao từ năm 2008 đến năm 2022 (14 năm sau) bà T mới làm thủ tục sang tên, trong khi đó từ năm 2008 đến năm 2011 lúc đó cụ B vẫn còn sống thì bà T vẫn không đi làm.

Hơn nữa bản án chia tài sản chung, chia di sản thừa kế cho từng người thì các bên phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án phân chia, sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất mới thì lúc đó mẹ bà mới đủ điều kiện để được quyền tặng cho QSD đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Đồng thời, UBND xã P chứng thực hợp đồng nhưng không xem kỹ nội dung của hợp đồng để xác định việc tặng cho có tự nguyện không, tài sản tặng cho (thửa 1166) còn thuộc quyền định đoạt của cá nhân mẹ bà không, trong khi thửa 1166 đã được Tòa án phân chia nhưng UBND xã P không nắm được mà vẫn chứng thực mẹ bà tặng cho toàn bộ thửa 1166.

Như vậy, giấy giao đất vườn cho con (hợp đồng tặng cho QSD đất) do người khác viết giúp đề ngày 07/6/2008, được chứng thực ngày 10/6/2008 vi phạm về hình thức và nội dung hợp đồng trái với quy định của pháp luật. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giấy giao đất vườn ở cho con do người khác viết giúp ngày 07/6/2008, được chứng thực ngày 10/6/2008 vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/3/2023, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn là bà Đỗ Thị Thanh T, ông Phạm Chánh H do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tri H1 trình bày:*

Tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất, cụ B có đủ điều kiện để tặng cho, cụ B còn minh mẫn và đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Giấy này do cháu ruột của cụ B viết và được UBND xã P chứng thực theo đúng quy định.

Năm 2014, nhà nước thu hồi một phần thửa 1166 để mở rộng quốc lộ A, ông H, bà T đã nộp giấy cho cơ quan có thẩm quyền để làm căn cứ ra quyết định thu hồi đất, bồi thường, các quyết định đều mang tên bà T, ông H. Việc thu hồi đất được niêm yết công khai bà L biết rõ nhưng không tranh chấp. Khi ông H, bà T nhận tiền bồi thường thì bà L cũng không có ý kiến khiếu nại, tranh chấp gì.

Đã quá thời hạn 02 năm kể từ ngày giao dịch được xác lập ngày 07/6/2008 đến khi cụ B qua đời ngày 06/4/2011 không có bất cứ văn bản nào thay thế giấy tặng cho tài sản đã ký trước đó. Căn cứ Điều 126, 127, 132 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu.

Tại thời điểm viết giấy thì cụ B ở với bà T, giấy giao đất vườn cho con do ông Đỗ Ngọc L2 viết giúp, bà T nghe nói là ông L2 chở cụ B đến UBND xã để chứng thực. Bà T nghĩ là cụ B đến UBND xã rồi mới điểm chỉ trong giấy. Năm 2015, bà T có nhờ ông Lê Văn M (chồng bà L) làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa 1166 nhưng lúc đó ông M đang bị bệnh nên không làm được, khi nhờ làm thủ tục thì bà T không đưa ra giấy tặng đất cho con.

Khoảng tháng 8/2021, bà T đến UBND xã P để làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ và bà T có đến nhờ bà L ký giấy để bà T đi làm thủ tục nhưng bà L không chịu ký. Khi đến nhà bà L thì bà T cũng không đưa giấy giao đất vườn.

Đến tháng 3/2022, bà T đem giấy giao đất vườn ở đến UBND xã P để làm thủ tục, trong thời gian UBND xã P niêm yết thì bà L gửi đơn đến UBND xã P, UBND xã đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Sau đó, bà T đem hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - chi nhánh thị xã Đ nộp nhưng không làm được vì bà L có đơn tranh chấp.

Bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy giao đất vườn cho con bị vô hiệu thì vợ chồng bà T, ông H không đồng ý. Vì giấy tặng cho đã được UBND xã Phổ Cường chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác, theo án lệ số 52/2021 về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa đăng ký quyền sử dụng đất nên “*Giấy tặng cho đất vườn ở*” của cụ B có hiệu lực. Trường hợp Tòa án tuyên bố giấy tặng cho vô hiệu thì bà T, ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

** Tại công văn số 132/UBND ngày 03/4/2023 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã P do người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Thế L1 trình bày:*

UBND xã P đã kiểm tra sổ chứng thực chữ ký, điểm chỉ năm 2008 lưu trữ tại UBND xã P về trường hợp chứng thực giấy giao cho đất vườn ở của cụ Mai Thị Bích . Qua kiểm tra thì giấy giao cho đất vườn ở của cụ B không vào sổ chứng thực chữ ký, điểm chỉ mà giấy này có vào sổ chứng thực bản sao sổ chứng thực 964,

quyền số 01/2007, chứng thực ngày 10/6/2008. Do đó, trường hợp chứng thực đối với giấy giao đất vườn ở của cụ Mai Thị B là chưa đúng với quy định của pháp luật.

** Bản án số 08/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đã xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy giao cho đất vườn ở) giữa cụ Mai Thị B và vợ chồng bà Đỗ Thị Thanh T, ông Phạm Chánh H do người khác viết giúp ngày 07/6/2008, được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực điểm chỉ ngày 10/6/2008 là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên đều không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu nên không xét.

2. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 08/5/2023, bà Đỗ Thị Thanh T có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh T làm trong thời hạn luật định là hợp lệ theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi. Về án phí và chi phí tố tụng khác đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 28/4/2023, Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ tuyên án vụ án nêu trên. Ngày 08/5/2023, bà Đỗ Thị Thanh T có đơn kháng cáo là còn trong

thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh T về áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 1 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2006/DS-ST ngày 30/5/2006 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ (nay là thị xã Đ) về giải quyết vụ án “*Tranh chấp về chia di sản thừa kế*” đã xác định: Thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 20, diện tích 942m² đất ở tại xã P là tài sản chung của vợ chồng cụ Mai Thị B và cụ Đỗ Dây .1 Di sản của cụ D là 471m² được chia thành 03 phần bằng nhau; cụ B, bà L và bà T mỗi người được nhận là 157m² đất ở, phần di sản của bà L được nhận giao lại cho cụ B được quyền sử dụng. Tổng diện tích cụ B được nhận là 784,96m². Giao 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 65,52m² và các công trình phụ do ông H, bà T xây dựng cho cụ B trọn quyền sử dụng và cụ B thanh toán lại số tiền 31.442.912 đồng cho vợ chồng ông H, bà T. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông H, bà T kháng cáo. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 54/2006/DSPT ngày 05/9/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2006/DS-ST ngày 30/5/2006 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ (nay là thị xã Đ). Như vậy, thửa đất số 1166 đã được phân chia tài sản chung, chia di sản thừa kế đã được xác định trong bản án đang có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, theo công văn số 1031/CCTHADS ngày 07/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ về việc cung cấp thông tin tổ chức thi hành án đối với Bản án số 54/2006/DS-PT ngày 05/9/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thì cụ Mai Thị B, ông Nguyễn Chánh H2 và bà Đỗ Thị Thanh T thi hành xong các khoản án phí. Đối với phần Quyết định tuyên xử còn lại của bản án không có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án nên Thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ) không tổ chức thi hành. Hiện nay, thời hiệu yêu cầu thi hành án đã hết nên đương sự mất quyền yêu cầu thi hành án trừ trường hợp cung cấp được tài liệu chứng minh lý do không thể yêu cầu thi hành án đúng hạn theo quy định tại Điều 4 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ, được sửa đổi bởi điểm a, b khoản 2 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận: Năm 2022, bà T làm thủ tục đăng ký xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa 1166 tại UBND xã Phổ Cường thì bà L mới biết được giấy tặng cho đất này.

Tại đơn xin xác nhận ngày 20/02/2023 (bút lục 35), UBND xã P đã xác nhận thời điểm bà L biết được “*giấy giao cho đất vườn ở*” là vào tháng 03/2022 khi UBND xã P niêm yết công khai thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa 1166 của vợ chồng ông H2, bà T.

Như vậy, có căn cứ xác định: Từ khi “*giấy giao cho đất vườn ở*” được lập ngày 07/6/2008 thì bà L hoàn toàn không biết, mãi đến tháng 3/2022 khi UBND xã P niêm yết công khai thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa 1166 thì bà L mới biết “*giấy giao cho đất vườn ở*” này. Đến ngày 18/7/2022, bà L khởi kiện yêu cầu tuyên

bổ “*giấy giao cho đất vườn ở*” lập ngày 07/6/2008 vô hiệu là còn trong thời hiệu được quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, đối với giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh T về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Nhật L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Xét hình thức “*giấy giao cho đất vườn ở*” lập ngày 07/6/2008:

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 21/3/2023 (bút lục 86) ông Đỗ Ngọc L2 thừa nhận ông là người viết giúp giấy này theo ý kiến của cụ B. Tại thời điểm viết giúp chỉ có mặt ông L2 và cụ B tại nhà cụ B; cụ B đã điểm chỉ ngón trỏ phải trước mặt ông. Phần xác nhận của Trưởng thôn Thủy Thạch vào giấy này và vào lúc nào thì ông không rõ.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 26/10/2022 (bút lục số 84) ông Phạm Xuân N (Trưởng thôn Thủy Thạch) xác định: Ngày 08/6/2008 có người gọi ông đến nhà cụ B và nhờ ông ký xác nhận vào giấy tặng cho đất. Khi ông đến thì trong giấy đã có dấu điểm chỉ của cụ B và có chữ ký của ông Đỗ Ngọc L2, còn chữ viết Mai Thị B dưới áp chỉ của cụ B do ai viết thì ông không biết.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 26/10/2022 (bút lục 84) ông Nguyễn Thị S - nguyên Chủ tịch UBND xã P thừa nhận: Tại thời điểm ký xác nhận điểm chỉ vào ngày 10/6/2008 không có mặt cụ B, chỉ có ông và ông Trương Văn Đ – cán bộ tư pháp xã P. Ông không biết áp chỉ ngón trỏ phải của cụ Mai Thị B có phải do cụ Bích á chỉ vào không.

Quá trình giải quyết vụ án, UBND xã P thừa nhận (bút lục 82): Qua kiểm tra sổ chứng thực chữ ký, điểm chỉ năm 2008 thì giấy giao cho đất vườn ở của cụ B không vào sổ chứng thực, điểm chỉ. Giấy này có vào sổ chứng thực sao y bản chính vào ngày 10/6/2008. Việc UBND xã P chứng thực điểm chỉ vào giấy giao cho đất vườn ở của cụ B là chưa đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, có căn cứ xác định: Dấu vân tay điểm chỉ của cụ B trong giấy giao cho đất vườn ở lập ngày 07/6/2008 có trước 03 ngày khi Chủ tịch UBND xã P chứng thực điểm chỉ. Do đó, việc Chủ tịch UBND xã P chứng thực điểm chỉ, chữ ký của cụ B trong giấy giao cho đất vườn ở vào ngày 10/6/2008 là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

Theo Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005, quy định: “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”.

Theo điểm b, khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003, quy định: “...*Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước*”. Nội dung chứng thực hợp đồng, giao dịch là chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp

đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký, dấu điểm chỉ của các bên tham gia giao dịch, hợp đồng.

Như vậy, về hình thức của “*giấy giao cho đất vườn ở*” lập ngày 07/6/2008 bị vô hiệu.

[2.2.2] Xét về nội dung của “*giấy giao cho đất vườn ở*” lập ngày 07/6/2008, thì thấy rằng:

“*Giấy giao cho đất vườn ở*” lập ngày 07/6/2008, có nội dung: “....*Vợ chồng Đỗ Thị Thanh T phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng tôi đến lúc cuối đời và lo việc thờ cúng cha mẹ khi tôi đã qua đời....*”. Như vậy, đây là quan hệ “*tặng cho tài sản có điều kiện*” nhưng người được tặng cho là vợ chồng bà Đỗ Thị Thanh T và ông Phạm Chánh H không ký tên hoặc điểm chỉ vào giấy này nên không thể hiện được ý chí của bà T và ông H có đồng ý nhận tài sản được tặng cho hay không, nên vi phạm các Điều 467, 470, 723 Bộ luật dân sự năm 2005.

Như đã nhận định trên thì việc UBND xã P chứng thực dấu điểm chỉ của cụ B không đúng quy định của pháp luật về chứng thực chữ ký, điểm chỉ. UBND xã P không chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký, dấu điểm chỉ của các bên tham gia. Ngoài ra, theo hồ sơ lưu trữ tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 39/2006/TLPT-DS ngày 11/7/2006, về việc “*Tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế*”, giữa nguyên đơn là cụ Mai Thị B và bị đơn là bà Đỗ Thị Thanh T, ông Phạm Chánh H thì cụ B biết viết và ký tên Mai Thị B rất rõ ràng. Do đó, không có căn cứ để xác định nội dung trong “*Giấy giao cho đất vườn ở*” lập ngày 07/6/2008 thể hiện ý chí tự nguyện của cụ B khi tặng cho thửa 1166 cho vợ chồng ông H, bà T.

Theo Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

Khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai quy định: “....4. *Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được xác định theo thứ tự đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.*”

Phía bị đơn thừa nhận sau khi lập “*Giấy giao cho đất vườn ở*” mãi đến nay vẫn chưa đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó, có căn cứ xác định: “*Giấy giao cho đất vườn ở*” lập ngày 07/6/2008 vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu.

Từ những nhận định trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (giấy giao cho

đất vườn ở) giữa cụ Mai Thị B và vợ chồng bà Đỗ Thị Thanh T, ông Phạm Chánh H do người khác viết giúp ngày 07/6/2008, được UBND xã P chứng thực điểm chỉ ngày 10/6/2008 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ mới nên kháng cáo của bà T không có cơ sở chấp nhận. Do đó, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Chánh H và bà Đỗ Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh T nên bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà T đã nộp theo Biên lai số 0005606 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Đỗ Thị Thanh T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 127, 128, 134, 465, 467, 722, 723 Bộ luật dân sự 2005; Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 129 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 17 Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký; Thông tư số 03/2008/TT-BTP ngày 25/8/2008 của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành một số của Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/ ngày 18/5/2007 của Chính phủ; Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ; 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy giao cho đất vườn ở) giữa cụ Mai Thị B và vợ chồng bà Đỗ Thị Thanh T, ông Phạm Chánh H do người khác viết giúp ngày 07/6/2008, được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực điểm chỉ ngày 10/6/2008 là vô hiệu.

2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Chánh H và bà Đỗ Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà T đã nộp theo Biên lai số 0005606 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- TAND thị xã Đức Phổ;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thị xã Đức Phổ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Dũng