

Số: 314/2020/DS-PT

Ngày: 6/8/2020

V/v: “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Nam

*Các Thẩm phán:*

Ông Trương Chí Anh

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:*** Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2020/TLPT-DS ngày 28/4/2020 về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST, ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Tú Đ, sinh năm 1940 (*vắng mặt*).

Hộ khẩu thường trú: Thôn Ruồng, xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973; Hộ khẩu thường trú: Thôn Trung, xã Ngọc Thiện, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (*theo Hợp đồng ủy quyền số 76 ngày 28/6/2018, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Ông D có mặt tại phiên tòa*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ: Ông Nguyễn Văn Thắng - Luật sư Công ty Luật TNHH Trường Tín, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (*ông Thắng có mặt tại phiên tòa*).

**Bị đơn:**

**1. Chị Lê Thị V, sinh năm 1969 (có mặt).**

Hộ khẩu thường trú: Số 20, ngõ 344 Ngọc Thụy, Tổ 18, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ; Tạm trú: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị V: Ông Nguyễn Phương Việt - Luật sư Công ty Luật TNHH Đức Minh và ông Nguyễn Đăng Khoa, Luật sư Văn phòng Luật sư Á Đông, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (ông Việt và ông Khoa đều có mặt tại phiên toà).*

**2. Anh Nguyễn Tú T, sinh năm 1965**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tú Trì, sinh năm 1956

Cùng hộ khẩu thường trú: Thôn Ruồng, xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (ông Trì có mặt).

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

**1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1940 (vợ ông Đ)**

Hộ khẩu thường trú: Thôn Ruồng, xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973

Hộ khẩu thường trú: Thôn Trung, xã Ngọc Thiện, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (theo Hợp đồng ủy quyền số 79 ngày 26/7/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Ông Dũng có mặt tại phiên toà).

**2. Anh Lê Tuấn L, sinh năm 1996**

Hộ khẩu thường trú : Số 20, ngõ 344 Ngọc Thụy, Tổ 18, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Tạm trú: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (anh Long có mặt tại phiên toà).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thoa, sinh năm 1966

Hộ khẩu thường trú: Số 8 Hàng Trống, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội (Theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng: 2720/2019/HĐUQ, ngày 11/10/2019. Bà Thoa có mặt tại phiên toà).

**3. Cháu Anna TV, sinh ngày 03/9/2004**

Hộ khẩu thường trú: Số 20, ngõ 344 Ngọc Thụy, Tổ 18, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Tạm trú: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Anna TV là bà Lê Thị V (*Bà V là bị đơn trong vụ án, có mặt tại phiên toà*).

**4. Bộ tư lệnh Binh đoàn 12 - Bộ Quốc phòng**

Địa chỉ: Số 475 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Tư lệnh Binh đoàn 12 (*có đơn xin xét xử vắng mặt*).

**5. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1968 (người thuê nhà)**

Hộ khẩu thường trú: N 53, Tổ 5, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.

Thuê nhà tạm trú tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

**6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975**

Hộ khẩu thường trú: Xã Thái Hòa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Thuê nhà ở tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

**7. Anh Lê Đình L, sinh năm 1997**

Hộ khẩu thường trú: xã Thái Hòa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Hiện đang thuê nhà ở tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

**8. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966**

Địa chỉ liên hệ tại nơi thuê nhà ở tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

**9. Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1960**

Hộ khẩu thường trú: Số 199B, Đại La, phường Đồng Tâm, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Thuê nhà ở tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

*(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ số 5 đến số 9 đều có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như xét xử).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tú Đ và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 18 tháng 5 năm 1993, ông Nguyễn Tú Đ được Binh Đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng cấp cho 01 lô đất có diện tích 150m<sup>2</sup> (một trăm năm mươi mét vuông), trong đó 100m<sup>2</sup> ghi trong Quyết định giao đất và 50m<sup>2</sup> không ghi trong Quyết định giao đất, tại địa chỉ: thửa đất số 23, xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà

Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) theo “Quyết định của Tư lệnh binh đoàn 12 số: 96/QĐ ngày 18/5/1993 về việc chuyển giao diện tích đất làm nhà cho đồng chí Nguyễn Tú Đ và Trích lục bản đồ kèm theo Quyết định số: 96/QĐ ngày 18/5/1993”. Khi được cấp đất ông Nguyễn Tú Đ phải nộp số tiền là: 2.500.000đồng. Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông Đ bà Đức trong thời kỳ hôn nhân, do bà Đức đưa cho ông Đ đi nộp.

Thửa đất khi ông Đ được cấp là đất trống, sau đó ông Đ bà Đức có trồng một số cây trên thửa đất.

Năm 1994 anh Nguyễn Tú T (con trai của ông Đ, bà Đức) và chị Lê Thị V quen biết nhau, đến năm 1996 thì chung sống với nhau như vợ chồng tại cộng hòa Liên Bang Đức, anh T, chị V có 2 con chung là cháu Lê Tuấn L, sinh năm 2004 và cháu Anna TV (không khai sinh tên bố là anh T). Anh Tuyên, chị V không có đăng ký kết hôn và không chung sống cùng với gia đình nhà chồng, chỉ sống chung với nhau trong thời gian ở Cộng hòa Liên Bang Đức. Khoảng năm 2003, 2004 chị V về nước cùng 2 con, còn anh T vẫn ở lại Cộng hoà liên bang Đức sinh sống.

Năm 2006 anh T có điện thoại về nói ông Đ là anh T, chị V đã đăng ký kết hôn và xin ông Đ cho vợ chồng anh T thửa đất mà ông Đ được quân đội cấp ở Long Biên. Do tin tưởng anh T chị V là vợ chồng, có đăng ký kết hôn với nhau nên ông Đ đã làm “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” vào ngày 03/10/2006 với nội dung, chuyển thửa đất nêu trên cho con trai là Nguyễn Tú T và con dâu là Lê Thị V sử dụng. Năm 2007 anh T, chị V đã xây một dãy nhà cấp 4 trên toàn bộ hơn 100m<sup>2</sup> thửa đất nêu trên để làm nhà trọ cho thuê. Thời điểm này chị V ở Việt Nam, anh T vẫn ở bên Đức, tiền xây nhà là của cả anh T và chị V. Sau khi xây nhà xong chị V là người quản lý, và sử dụng toàn bộ tiền cho thuê nhà trọ.

Ông Đương thuộc diện cán bộ Quân đội cấp cao, theo quy định được miễn thuế nên không phải đóng thuế. Việc chị Vinh đóng thuế từ thời điểm nào ông Đ không biết.

Khoảng từ năm 2010 đến năm 2012, do cách cư xử của ba mẹ con chị V nên xảy ra mâu thuẫn với gia đình ông Đ. Tháng 5/2018 ông Đ quyết định đòi anh T, chị V trả lại phần đất đã cho vì không chấp nhận được cách cư xử của mẹ con chị V với anh T và gia đình ông. Sau khi ông Đ đòi lại, anh T đã đồng ý trả lại ông Đ toàn bộ thửa đất đã được tặng cho, việc đồng ý trả lại đất anh T đã lập “*Giấy tự nguyện trả lại đất*” ngày 23/8/2018, tuy nhiên chị V không đồng ý trả lại.

Nay nguyên đơn - ông Nguyễn Tú Đ khởi kiện yêu cầu: Hủy "*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*" ngày 03/10/2006 và buộc anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V trả lại ông Nguyễn Tú Đ toàn bộ thửa đất trên.

***Bị đơn - chị Lê Thị V trình bày:***

Chị V xác nhận về nguồn gốc thửa đất như nguyên đơn - ông Đ trình bày là đúng.

Năm 1993, chị và anh Nguyễn Tú T (con trai ông Nguyễn Tú Đ) sinh sống với nhau như vợ chồng tại Cộng hòa Liên bang Đức, không có đăng ký kết hôn nhưng hai gia đình có ăn hỏi, lúc đó chị và anh T vẫn đang sống bên Đức nhưng gia đình nhà anh T có đại diện cô di chú bác sang gia đình chị ăn hỏi. Khi đó anh chị không đăng ký kết hôn được vì đều sống tỵ nạn bên Đức. Sang Đức anh T lấy tên là Nguyễn Văn Tuấn, sinh năm 1963 nên không đăng ký kết hôn được. Quá trình sinh sống tỵ nạn tại Đức, chị và anh T nhiều lần bị trục xuất về Việt Nam, nên năm 1999 chị có làm đăng ký kết hôn với ông Sambale Mario Gerd Willi ngày 20/8/1999 nhưng thực tế chị vẫn chung sống với anh T. Chị nghe nói ông Sambale đã chết nhưng không có tài liệu để xuất trình.

Năm 1996 chị và anh T sinh cháu Lê Tuấn L. Năm 2004 chị và anh T sinh cháu thứ hai là Anna TV nhưng khai sinh tên bố là Sambale Mario Gerd Willi.

Ngày 03/10/2006, ông Nguyễn Tú Đ (bố anh T) làm "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với nội dung, chuyển thửa đất số 23, xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội mà ông Đ được cấp cho chị và anh Nguyễn Tú T. Sau khi nhận được thửa đất trên, năm 2007 chị và hai con ở Việt Nam, anh T vẫn đang sống ở bên Đức, chị đã xây một dãy nhà cấp 4 trên toàn bộ hơn 100m<sup>2</sup> thửa đất trên, tiền xây nhà hết khoảng hơn 300.000.000 đồng là của chị. Sau khi xây nhà xong chị là người quản lý, coi nói thêm và nộp thuế đất từ năm 2006 đến nay.

Sở dĩ khi được cấp đất là 100m<sup>2</sup> nay tăng lên hơn 154m<sup>2</sup> là do khi sử dụng chị có coi nói ra phần ngõ đi chung phía sau đuôi thửa đất.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Hủy "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" ngày 03/10/2006 và đòi thửa đất nêu trên chị không đồng ý trả lại. Phần của anh T anh T quyết định, phần của chị, chị không đồng ý trả lại.

Chị cùng các con là Lê Tuấn L và Anna TV đều có hộ khẩu thường trú và sinh sống từ năm 2004 tại địa chỉ: Số 20, ngõ 344, Tổ 18, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đến nay.

Tại thửa đất tranh chấp tại số 54, ngõ 332 (trước là ngõ 408), Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, hiện chị đang cho một số người thuê để ở, những người này chỉ ở thuê một thời gian rồi lại chuyển đi, không đóng góp, sửa chữa, tôn tạo gì vào phần đất đang tranh chấp và tài sản trên đất.

**Đồng bị đơn - anh Nguyễn Tú T và người đại diện theo ủy quyền của anh T là ông Nguyễn Tú Trì trình bày:**

Anh Tuyên là con đẻ của ông Nguyễn Tú Đ và là con cả trong nhà. Năm 1994 anh quen và có tình cảm với chị Lê Thị V, năm 1996 thì anh với chị V sống với nhau như vợ chồng tại Cộng Hòa Liên Bang Đức. Khi ở cùng nhau, anh không biết chị V đã làm thủ tục đăng ký kết hôn với ông Mario Gefd Willi Sambale tại Cộng hòa liên bang Đức.

Về nguồn gốc thửa đất: Ngày 18 tháng 5 năm 1993, ông Nguyễn Tú Đ (là bố đẻ của anh T) được Binh Đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng cấp cho 01 lô đất có diện tích 150m<sup>2</sup> (một trăm năm mươi mét vuông), trong đó 100m<sup>2</sup> trong quyết định và 50m<sup>2</sup> không nằm trong quyết định, tại địa chỉ: (Thửa đất số 23) Xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) theo “Quyết định của Tư lệnh binh đoàn 12 số: 96/QĐ ngày 18/5/1993 về việc chuyển giao diện tích đất làm nhà cho đồng chí Nguyễn Tú Đ và Trích lục bản đồ kèm theo Quyết định số: 96/QĐ ngày 18/5/1993”. Khi được cấp đất ông Nguyễn Tú Đ phải nộp số tiền là: 2.500.000 VNĐ (hai triệu năm trăm nghìn đồng chẵn). Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông Đ trong thời kỳ hôn nhân, do bà Đức đưa cho ông Đ đi nộp.

Sau khi chị V về nước và biết được ông Đ được phân thửa đất nêu trên, chị V đã gọi điện cho anh nói, “anh muốn sau này về nước sống cùng tôi và các con thì nói với cha anh cho tôi và anh thửa đất được phân bên Đức Giang, chứ tôi không về Bắc Giang đâu và nếu muốn cha anh cho thì phải nói tôi với anh đã đăng ký kết hôn rồi thì ông mới cho”. Nghe theo lời chị V anh đã gọi điện về nhà nói với ông Đ, nên ngày 03/10/2006 ông Đ đã tự tay viết giấy chuyển quyền sử dụng đất để tặng cho anh và chị V 100m<sup>2</sup> (một trăm mét vuông) đất tại địa chỉ nêu trên.

Sau khi được ông Đ cho đất, anh và chị V đã xây dựng trên thửa đất này một nhà trần 02 tầng và một dãy nhà cấp 4 nhưng không ai ở mà để cho thuê. Chị V và các con lúc đó ở Việt Nam nên chị V là người đứng lên xây, anh vẫn đang lao động bên Đức nên chỉ gửi tiền về cho chị V xây nhà. Nay chị V nói hoàn toàn là tiền của chị và mẹ chị cho là không đúng, vì lúc đó anh chị vẫn chung sống với nhau, anh vẫn

thường xuyên gửi tiền về nuôi dưỡng các con và gửi tiền cho chị V xây nhà. Sau khi xây xong, chị V quản lý, tiền cho thuê nhà hàng tháng chị V là người trực tiếp thu và sử dụng. Và khi chị V được bố mẹ để cho một thửa đất tại phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, chị V cũng có nói với anh gửi tiền về để chị V xây nhà trên thửa đất này lấy chỗ cho mấy mẹ con ở, nên anh cũng gửi tiền về.

Thực tế anh vẫn thường xuyên gửi tiền về cho chị V nuôi con và xây nhà, anh không nhớ rõ là gửi bao nhiêu tiền về và gửi vào thời gian cụ thể.

Việc ông Đ cho anh và chị V thửa đất nêu trên là do anh và chị V đã lừa dối ông Đ, nay chị V và các con không tôn trọng anh và gia đình anh nên anh đồng ý trả lại cho ông Đ toàn bộ thửa đất nêu trên và không yêu cầu ông Đ phải trả cho mình chi phí xây dựng công trình trên đất, anh đã tự nguyện viết giấy trả lại đất cho ông Đ, đồng thời anh cũng nhiều lần yêu cầu chị V phải trả lại đất cho ông Đ. Chị Dương không đồng ý trả đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh khai sinh tên là Nguyễn Tú T, sinh ngày 10/10/1965; Trong chứng minh thư, sổ hộ khẩu của anh vẫn tên là Nguyễn Tú T. Trong thời gian sống tỵ nạn tại Đức, năm 2007 anh lấy tên là Nguyễn Văn Tuấn, sinh ngày 15/02/1963. Tên Nguyễn Văn Tuấn chỉ ghi trong hộ chiếu và trong giấy khai sinh của cháu Lê Tuấn L. Thực tế Nguyễn Văn Tuấn và Nguyễn Tú T đều là tên của anh.

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

***1. Anh Lê Tuấn L; cháu Anna TV do bà Lê Thị V làm đại diện trình bày:***

Anh Long và cháu Anna TV đồng ý với quan điểm của bị đơn, anh Long và cháu Anna TV không đóng góp gì vào tài sản đang tranh chấp nên không có ý kiến, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***2. Binh đoàn 12 - Bộ Quốc phòng có văn bản trình bày:***

***Về nguồn gốc đất đang tranh chấp:*** Thực hiện chủ trương của Quân ủy Trung ương, Bộ Quốc phòng về việc giải quyết chính sách nhà ở, đất ở cho Quân đội và căn cứ điều kiện, tiêu chuẩn, nhu cầu về nhà ở, đất ở của cán bộ. Theo thẩm quyền, Binh đoàn 12 đã xem xét và giải quyết chính sách đất ở đối với đồng chí Đại tá Nguyễn Tú Đ, cán bộ thuộc Binh đoàn 12, BQP tại Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, nay là phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội.

Tư lệnh Binh đoàn 12 đã ban hành Quyết định số 96/QĐ ngày 18/5/1993 (kèm theo trích lục bản đồ thửa đất) chuyển giao diện tích đất ở tại Khu tập thể K72 từ đồng chí Phùng Quang Vy cho đồng chí Nguyễn Tú Đ. Diện tích đất được chuyển

giao là 100m<sup>2</sup>; thửa số 23, địa chỉ: Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, nay là phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội.

Điều kiện được chuyển giao đất: Giao đất cho đồng chí Nguyễn Tú Đ làm nhà ở theo chủ trương, chính sách của Quân đội; thửa đất này được chuyển giao từ đồng chí Phùng Quang Vy cho đồng chí Nguyễn Tú Đ (vì đồng chí Phùng Quang Vy đã được Binh đoàn 12 giao đất ở nơi khác).

Thửa đất trên, Binh đoàn 12 cấp cho đồng chí Nguyễn Tú Đ theo tiêu chuẩn và chế độ, chính sách của Quân đội (không phải cấp cho gia đình ông Đ). Để được chuyển giao thửa đất trên, ngày 29/8/1998 đồng chí Nguyễn Tú Đ đã nộp đủ lệ phí đất: 2.500.000đồng, đóng góp xây dựng hạ tầng khu tập thể K72 theo đúng Thông báo số 01/TB-HC ngày 01/9/1993 của Hội đồng Xí nghiệp cung ứng vật tư vận tải số 17 - Trung đoàn 17). Khi chuyển giao, thửa đất trên không có tài sản gì trên đất.

Về nguyên tắc giao đất cho cán bộ quân đội làm nhà ở, Chỉ thị số 82/CT-QP ngày 11/7/1991 của Bộ Quốc phòng quy định: "...Người được giao đất chỉ được sử dụng làm nhà ở, không được nhượng bán, đổi chác dưới bất kỳ hình thức nào (kể cả cho đầu tư xây dựng rồi chia phần)". Do đó, tại Điều 2, Quyết định 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Binh đoàn 12 quy định: *"Tuyệt đối không được tự ý nhượng bán, đổi hoặc cho mượn dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được cấp có thẩm quyền đồng ý"* là đúng quy định của Quân đội về giao đất cho cán bộ làm nhà ở.

Việc đồng chí Nguyễn Tú Đ chuyển nhượng, tặng cho thửa đất này về nguyên tắc phải báo cáo và được sự đồng ý của Binh đoàn 12 trước khi thực hiện, nhất là khi cá nhân chưa hoàn thành thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp không báo cáo, có phát sinh vướng mắc cá nhân phải chịu trách nhiệm, tuy nhiên vì là cán bộ đã nghỉ hưu từ năm 1998, chịu sự quản lý của địa phương nên khi viết giấy chuyển quyền sử dụng thửa đất này, đồng chí Nguyễn Tú Đ chưa báo cáo Binh đoàn 12.

Về quyền quản lý thửa đất của đồng chí Nguyễn Tú Đ nói riêng và khu tập thể K72 Đức Giang, Long Biên, Hà Nội nói chung hiện nay chưa bàn giao cho địa phương nên đang thuộc quyền quản lý của Binh đoàn 12. Theo chủ trương của Bộ quốc phòng, Binh đoàn 12 đang làm thủ tục để bàn giao cho địa phương quản lý.

Nay đồng chí Nguyễn Tú Đ đã nghỉ hưu và phát sinh tranh chấp khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, Binh đoàn 12 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của cán bộ cao cấp



Quân đội theo đúng chế độ, chính sách của Đảng, Nhà nước và Quân đội, không để thiệt thòi đối với đồng chí Nguyễn Tú Đ.

Đối với phần diện tích coi nói thêm của gia đình ông Nguyễn Tú Đ, Binh đoàn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các ông, bà Nguyễn Thị Thắm, Nguyễn Thị Tâm, Lê Đình Linh, Nguyễn Thị Lan, Nguyễn Mạnh Cường đều có đơn trình bày:

Các ông, bà đang thuê nhà tại địa chỉ số 54/332 đường Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Các ông, bà thuê nhà theo hợp đồng thời vụ, không tôn tạo, sửa chữa gì, không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng vì các ông, bà có thể chuyển đi bất cứ lúc nào và xin được vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà Đức trình bày:

Bà Đức hoàn toàn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn - ông Nguyễn Tú Đ, yêu cầu hủy Giấy chuyển quyền sử dụng đất và buộc anh T, chị V trả lại thửa đất nêu trên.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS - ST, ngày 21/11/2019 Tòa án nhân dân quận Long Biên đã xét xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tú Đ.

1.1. Hủy “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/10/2006 do ông Nguyễn Tú Đ lập.

1.2. Buộc chị Lê Thị V, anh Nguyễn Tú T trả lại ông Nguyễn Tú Đ thửa đất số 23 diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc Binh đoàn 12 - Bộ Quốc phòng nay là thửa 17, tờ 308-27, địa chỉ số 54 ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội. Ông Dương được sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình, kiến trúc có trên thửa đất.

Vị trí diện tích 100m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Tú Đ như sau:

- Mặt tiền giáp ngõ 332 dài: 3,81m + 1,39m
- Mặt hậu giáp đất dôi dư dài: 4,98m
- Mặt giáp ngách 332/54 dài: 13,13m
- Mặt giáp nhà số 52 dài: 20,54m

Tổng cộng 100m<sup>2</sup>.

(Vị trí, kích thước có sơ đồ cụ thể kèm theo)

Tạm giao diện tích 45,5m<sup>2</sup> (là diện tích đất còn lại theo sơ đồ) cho ông Nguyễn Tú Đ quản lý cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1.3. Ông Nguyễn Tú Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị lại cho cho chị V, anh T số tiền là: 297.378.449 đồng (*Hai trăm chín mươi bảy triệu ba trăm bảy tám nghìn bốn trăm bốn chín đồng*), cụ thể mỗi người 148.689.224 đồng (*Một trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm tám chín nghìn hai trăm hai bốn đồng*). Ghi nhận sự tự nguyện của anh T không yêu cầu ông Đ thanh toán phần giá trị tài sản anh xây dựng trên đất nên ông Đ chỉ còn phải thanh toán cho chị V 148.689.224 đồng (*Một trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm tám chín nghìn hai trăm hai bốn đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2019, bị đơn chị Lê Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì có dấu hiệu ra bản án trái pháp luật.

Ngày 04/12/2019 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Tú T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, lý do bản án sơ thẩm buộc ông Tuyên phải chịu tiền án phí là không đúng với quy định của pháp luật (Điều 12 Nghị quyết số 326) vì ông Tuyên là người khuyết tật đang hưởng trợ cấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với bản án sơ thẩm.

Bị đơn - chị Lê Thị V và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho chị V và các con của chị V và anh T.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn - anh Nguyễn Tú T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xác định anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn - chị Lê Thị V phát biểu:

*Về tố tụng:* Khi thụ lý vụ án, anh Nguyễn Tú T đang có thẻ xanh (*Thẻ thường trú nhân - Permanent Resident Card*) nên được coi là có yếu tố nước ngoài. Do vậy thẩm quyền giải quyết là Tòa án cấp tỉnh không phải Tòa án cấp huyện; trong vụ án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của UBND phường Đức Giang và UBND quận Long Biên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

*Về nội dung:* Anh Tuyên và chị V chung sống với nhau như vợ chồng nên phải được coi là hôn nhân hợp pháp; khi viết “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/10/2006 ông Đ thể hiện tặng cho con trai và con dâu, không xác định lý do tặng cho. Ông Đ đòi lại đất vì cho rằng do cách cư xử của chị V với gia đình nhà chồng và với anh T nên chỉ căn cứ vào việc do anh T, chị V không có đăng ký kết hôn và cho rằng bị lừa dối là không đúng. Thực tế anh T, chị V có đăng ký kết hôn và xuất trình tại Toà án cấp sơ thẩm, nhưng chưa được Toà án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

Quá trình quản lý và sử dụng, chị V đã xây nhà trên đất và nộp thuế sử dụng đất từ 2006 đến nay. Toàn bộ tiền xây nhà là của cá nhân chị V; phần diện tích phía sau thửa đất ông Đ được cấp là do chị V coi nói và không có tranh chấp với ai; chị V đã làm hồ sơ, thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Với những thiếu sót nêu trên, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, đảm bảo việc giải quyết vụ án được khách quan.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - ông Nguyễn Tú Đ phát biểu:

*Về tố tụng:* Tại thời điểm thụ lý vụ án sơ thẩm, anh T đang cư trú tại địa phương và có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về nơi cư trú, do vậy Toà án nhân dân quận Long Biên thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền;

*Về nội dung:* Việc thu hồi đất chưa có trên thực tế nên chưa ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất; lý do ông Đ đòi lại đất không chỉ do cách cư xử tệ bạc của chị V với anh T và gia đình ông Đ, mà do trước đó anh T, chị V đã lừa dối ông Đ nói rằng, anh chị đã đăng ký kết hôn nên ông Đ mới tin tưởng anh T và chị V là vợ chồng hợp pháp nên mới viết “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/10/2006, đây là những căn cứ xác định giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối. Tại thời điểm ông Đ viết Giấy chuyển quyền sử dụng đất cho anh T và chị V thì diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Toà án cấp sơ thẩm, chị V xuất trình đăng ký kết hôn là bản sao nhưng chứng cứ này không được coi là hợp pháp vì thực tế thời điểm này anh, chị đang sống ở bên Đức. Xác minh tại UBND xã thể hiện không có sự kiện anh T, chị V kết hôn tại địa phương. Không có căn cứ xác định chị V là người đã coi nói phần diện tích đất phía sau thửa đất tranh chấp. Phần diện tích đất 45,5m<sup>2</sup> này có từ khi ông Đ được quân đội giao đất nên đã tiến hành trồng cây cối để giữ đất.

Do vậy phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu: “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” do ông Đ xác lập ngày 03/10/2006 không đúng cả về hình thức và nội dung Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, xác định Hợp đồng tặng cho thể hiện dưới hình thức “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” là vô hiệu do bị lừa dối, trên cơ sở đó buộc anh T, chị V phải trả lại cho ông Đ toàn bộ thửa đất số 23, xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội). Đối với phần diện tích đất lưu không 45,5m<sup>2</sup>, xác định chị V là người có công coi nói nên đề nghị tạm giao cho chị V quản lý. Không có căn cứ xác định anh T đã gửi tiền về cho chị V xây nhà trên đất nên cần xác định đây là tài sản riêng của chị V, ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho chị V giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá. Nếu có căn cứ xác định anh T đóng góp chung đối với việc xây dựng nhà trên đất tranh chấp thì dành quyền khởi kiện cho anh T bằng vụ án dân sự khác.

Xác định anh Nguyễn Tú T là người khuyết tật nên được miễn tiền án phí.

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - anh Nguyễn Tú T; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - chị Lê Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích ở nội dung nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về tố tụng:* Bị đơn - bà Lê Thị V, ông Nguyễn Tú T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Ông Tuyên thuộc trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí. Bà V và anh Long đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà, xét thấy sự vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

**2. Về Nội dung:** Xét nội dung kháng cáo của bị đơn - chị Lê Thị Vinh và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L, Hội đồng xét xử xét thấy:

*2.1. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:*

Thực hiện chủ trương của Quân ủy Trung ương, Bộ Quốc phòng về việc giải quyết chính sách nhà ở, đất ở cho Quân đội và căn cứ điều kiện, tiêu chuẩn, nhu cầu về nhà ở, đất ở của cán bộ. Theo thẩm quyền, Binh đoàn 12 thuộc Bộ Quốc Phòng đã xem xét và giải quyết chính sách đất ở đối với ông Nguyễn Tú Đ, nguyên cán bộ thuộc Binh đoàn 12, Bộ quốc phòng tại Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, nay là phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

Ngày 18/5/1993, Tư lệnh Binh đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng đã ban hành Quyết định số 96/QĐ (kèm theo trích lục bản đồ thửa đất) chuyển giao diện tích đất ở tại Khu tập thể K72 từ ông Phùng Quang Vy cho ông Nguyễn Tú Đ. Diện tích đất được chuyển giao là 100m<sup>2</sup> thuộc thửa số 23, địa chỉ: Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, Xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội).

Tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện Binh đoàn 12- Bộ Quốc phòng có văn bản xác nhận, thửa đất nêu trên Binh đoàn 12 – Bộ quốc phòng cấp cho ông Nguyễn Tú Đ theo tiêu chuẩn và chế độ, chính sách của Quân đội (không phải cấp cho gia đình ông Đ). Để được chuyển giao thửa đất nêu trên, ngày 29/8/1998 ông Nguyễn Tú Đ đã nộp đủ lệ phí đất: 2.500.000đồng, đóng góp xây dựng hạ tầng khu tập thể K72 theo đúng Thông báo số 01/TB-HC ngày 01/9/1993 của Hội đồng Xí nghiệp cung ứng vật tư vận tải số 17 - Trung đoàn 17). Khi chuyển giao, thửa đất trên không có tài sản gì trên đất.

Do vậy có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của Binh đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng giao cho ông Đ để làm nhà ở theo chính sách của Quân Đội.

*2.2 Xét hình thức và nội dung “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” lập ngày 03/10/2006:*

Ngày 03/10/2006, ông Nguyễn Tú Đ lập “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” cho anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V (thửa số 23) ở xóm Lò xã Việt Hưng huyện Gia Lâm thành phố Hà Nội. Giấy chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Nguyễn

Tú Đ và xác nhận của UBND xã Thượng Lan. Tuy nhiên nội dung “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” không ghi rõ *Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất* là không đảm bảo có hiệu lực của Hợp đồng tặng cho theo quy định tại Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 30/9/2019, Ủy ban nhân dân quận Long Biên có Công văn số 1663/UBND-TNMT cung cấp, thửa đất số 23 nay là một phần thửa số 17, tờ bản đồ 308/27, địa chỉ số 54 ngõ 332 Ngõ Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội đang thuộc quyền quản lý của Bộ quốc phòng.

Quan điểm của Binh đoàn 12 - Bộ Quốc phòng: Về nguyên tắc giao đất cho cán bộ quân đội làm nhà ở, căn cứ vào Chỉ thị số 82/CT-QP ngày 11/7/1991 của Bộ Quốc phòng: “...*Người được giao đất chỉ được sử dụng làm nhà ở, không được nhượng bán, đổi chác dưới bất kỳ hình thức nào (kể cả cho đầu tư xây dựng rồi chia phần)*”. Do đó, tại Điều 2, Quyết định 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Binh đoàn 12 quy định: “*Tuyệt đối không được tự ý nhượng bán, đổi hoặc cho mượn dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được cấp có thẩm quyền đồng ý*”...

...“*Việc đồng chí Nguyễn Tú Đ chuyển nhượng, tặng cho thửa đất này về nguyên tắc phải báo cáo và được sự đồng ý của Binh đoàn 12 trước khi thực hiện, nhất là khi cá nhân chưa hoàn thành thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*”

Căn cứ vào nội dung nêu trên xác định, việc ông Đ tự ý lập “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 03/10/2006 không được sự đồng ý của Binh đoàn 12 là đơn vị đang quản lý thửa đất trên là không đúng quy định.

Xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Đức Giang ngày 06/8/2019 cũng thể hiện “*Việc tặng cho UBND phường Đức Giang không chứng kiến cũng không tiến hành bàn giao mốc giới gì*”.

Tại thời điểm lập văn bản chuyển quyền sử dụng đất thì thửa đất nêu trên cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy Hợp đồng tặng cho được ông Nguyễn Tú Đ lập thông qua “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 03/10/2006, không đảm bảo cả về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật.

2.3. *Căn cứ xác định “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” do ông Đ lập ngày 03/10/2006 vô hiệu do bị lừa dối.*

Quá trình giải quyết vụ án, chị Lê Thị V xuất trình bản photocopy Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 20 ngày 12/4/1996 giữa anh Nguyễn Tú T và chị

Lê Thị V. Do chị V không xuất trình được bản chính hoặc bản gốc Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh. Tại Công văn số 143/UBND-TP ngày 23/9/2019 và Công văn số 172/UBND-TP ngày 19/11/2019, Ủy ban nhân dân xã Thượng Lan cung cấp: *“Sau khi xác minh, kiểm tra sổ hộ tịch từ ngày 12/4/1996 đến nay tại UBND xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang không có sự kiện đăng ký kết hôn giữa anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V...Ủy ban nhân dân xã Thượng Lan cũng không cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân đối với anh Nguyễn Tú T để đi đăng ký kết hôn ở nơi khác”*.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ là Trích lục đăng ký kết hôn số: 348/1999 của phòng hộ tịch Wedding von Berlin Cộng hòa liên bang Đức và xác nhận của UBND phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 18/01/2006 thể hiện, vào thời điểm năm 2006 trước khi được ông Đ tặng cho quyền sử dụng đất thì chị V đã đăng ký kết hôn với ông Mario Gefd Willi Sambale ở Cộng hòa Liên bang Đức.

Như vậy có căn cứ xác định, giữa anh T và chị V không có đăng ký kết hôn. Tại thời điểm ông Đ lập Giấy chuyển quyền sử dụng đất thì anh T và chị V không phải là vợ chồng hợp pháp. Lời khai của ông Đ và anh T trình bày về nội dung này là có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ tặng cho quyền sử dụng đất thông qua *“Giấy chuyển quyền sử dụng đất”* lập ngày 03/10/2006 do bị lừa dối là có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 132 BLDS 2005 về Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa thì: *“Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó là vô hiệu”*

Từ những phân tích nêu trên thấy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của chị V và anh Long về nội dung này. Trên cơ sở đó cần buộc anh T, chị V phải trả lại cho ông Đ toàn bộ thửa đất nêu trên theo quy định tại Điều 255 Bộ luật dân sự năm 2005.

*2.4 Đối với phần diện tích đất lưu không 45,5m<sup>2</sup>(không nằm trong diện tích đất ông Đ được giao theo Quyết định số 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Binh đoàn 12).*

Căn cứ vào Trích lục thửa đất do Binh đoàn 12- Bộ Quốc phòng cung cấp thì thửa đất số 23, có vị trí mốc giới từ ngõ 332 Ngô Gia Tự kéo dài về phần đuôi thửa đất là 100m<sup>2</sup>. Các đương sự cũng chỉ xác định được phần đất dôi dư là phía sau (đuôi) của thửa đất được cấp nên căn cứ xác định vị trí thửa đất 100m<sup>2</sup> như sau:

- Mặt tiền giáp ngõ 332 dài: 3,81m + 1,39m
- Mặt hậu giáp đất dôi dư dài: 4,98m
- Mặt giáp ngách 332/54 dài: 13,13m

- Mặt giáp nhà số 52 dài: 20,54m

Tổng cộng 100m<sup>2</sup>.

*(Vị trí, kích thước có sơ đồ kèm theo)*

Theo Biên bản thẩm định và định giá ngày 06/8/2019 thửa đất số 23, địa chỉ: Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, Xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) có diện tích thực tế là 145,5m<sup>2</sup>.

Theo chị V trình bày, phần diện tích đất tăng thêm là do chị coi nói (lấn chiếm) được. Lời khai của ông Đ thể hiện, khi được giao đất thì thửa đất đã có kích thước như vậy, mặc dù trong quyết định giao đất ghi 100m<sup>2</sup> nhưng thực tế thì có 50m<sup>2</sup> không nằm trong Quyết định giao đất. Ông Đương và chị V đều xác định phần diện tích đất thừa nằm ở vị trí phía sau. Xem xét đối với sơ đồ thửa đất kèm theo *Quyết định số 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Binh đoàn 12*- Bộ quốc phòng nhận thấy, sơ đồ thửa đất chỉ vẽ chữ không có số đo diện tích các cạnh cụ thể. Gianh giới tứ cạnh tiếp giáp được xác định theo hướng (Đông, tây, nam, Bắc). Quan điểm của Binh đoàn 12 thì trong Quyết định giao đất chỉ ghi 100m<sup>2</sup> còn diện tích đất thừa đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Theo Biên bản xác minh ngày 06/8/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Đức Giang cung cấp: *"Thửa đất đang tranh chấp hiện đang nằm trong dự án quy hoạch làm đường và đất hỗn hợp theo Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội. Nhà đất đang tranh chấp không thuộc diện được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Quá trình giải quyết vụ án chị V không có yêu cầu phản tố, với trình bày của chị V chưa có căn cứ xác định phần diện tích đất thừa này do chị V lấn chiếm, khai hoang được. Hơn nữa thửa đất tranh chấp hiện đang nằm trong quy hoạch nên Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao cho ông Đ quản lý và phải chấp hành các quy định của Nhà nước là phù hợp.

### **2.5 Đối với công trình trên đất gồm:**

- 01 nhà 2 tầng xây năm 2006 trị giá: 86.077.339 đồng
- 01 dãy nhà trọ trị giá: 84.681.410 đồng
- Phần nhà tạm trước cửa nhà 2 tầng không có công trình phụ xây năm 2006 diện tích 12,5m<sup>2</sup>.

Chị V trình bày, toàn bộ tiền xây nhà là của chị, anh T không đóng góp chung vào việc xây dựng nhà này. Theo anh T trình bày, anh có gửi tiền về cho chị V xây nhà nhưng không nhớ rõ gửi bao nhiêu và gửi vào thời gian nào. Xét thấy tại thời điểm chị V xây nhà năm 2006, anh T vẫn đang sống và lao động ở bên Đức, chị V vừa nuôi hai con ăn, học và bỏ công sức xây dựng nhà, phần công trình xây dựng trên



đất cần xác định là tài sản riêng của chị V. Khi chị V, anh T phải trả lại diện tích đất cho ông Đ thì ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho chị V giá trị công trình xây dựng trên đất theo Biên bản định giá là phù hợp.

Trường hợp sau này anh T có căn cứ chứng minh cùng góp chung tiền với chị V để xây dựng nhà trên đất thì anh T có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên số liệu bản án sơ thẩm tuyên là chưa chính xác với Biên bản định giá tài sản, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cho phù hợp, cụ thể:

- 01 nhà 2 tầng xây năm 2006, trị giá: 86.077.339đồng/1tầng x 2 tầng = 172.154.678đồng.

- 01 dãy nhà trọ trị giá: 84.681.410đồng.

- Phần nhà tạm trước cửa nhà 2 tầng không có công trình phụ, xây năm 2006 diện tích 22,5m<sup>2</sup> trị giá: 17.482.533đồng.

***Tổng cộng là 274.318.621đồng***

Trên cơ sở đó xác định ông Đ có nghĩa vụ thanh toán cho chị V toàn bộ giá trị tài sản, công trình là nhà ở xây trên đất ***là 274.318.621đồng***

*2.5 Đối với kháng cáo cho rằng cần xác định anh T và chị V là vợ chồng trên cơ sở đó xác định quyền lợi của chị V và các con chung của chị V và anh T.*

Tòa án cấp phúc thẩm xác định, nguyên đơn có yêu cầu hủy văn bản cho tặng vì cho rằng tại thời điểm cho tặng do tin tưởng anh T và chị V là vợ chồng có đăng ký kết hôn hợp pháp nhưng trên thực tế thì tại thời điểm này chị V đã có kết hôn với ông Mario Gefd Willi Sambale (theo trích lục đăng ký kết hôn số: 348/1999 của phòng hộ tịch Wedding von Berlin Cộng hòa liên bang Đức) và xác nhận của UBND phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 18/01/2006. Đây là căn cứ để Tòa án sơ thẩm xác định văn bản cho tặng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do lừa dối. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện là đúng quy định

*2.6 Đối với yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn - anh Nguyễn Tú T về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T phải chịu án phí là không đúng quy định*

Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn nộp bản sao Quyết định về việc trợ cấp xã hội cho anh T ngày 8/11/2019 do anh T là người khuyết tật, với mức trợ cấp mỗi tháng 405.000đồng.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Điều 12 quy định. Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án; điểm đ, khoản 1 ...đ) *Trẻ em; cá nhân thuộc hộ nghèo, cận nghèo; người cao tuổi; người khuyết tật; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ.*

Theo quy định nêu trên thì anh T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định anh T phải chịu tiền án phí đối với phần giá trị tài sản được thanh toán là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên do xác định phần công trình trên đất chỉ có một mình chị V bỏ tiền ra xây dựng nên ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho chị V toàn bộ giá trị công trình xây dựng trên đất. Anh Tuyên không được thanh toán phần giá trị tài sản này.

Trường hợp sau này anh T có căn cứ chứng minh cùng góp chung tiền với chị V để xây dựng nhà trên đất thì anh T có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

**3. Về án phí:** Đối với yêu cầu xác định văn bản tặng cho vô hiệu và buộc người sử dụng tài sản phải trả lại của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - chị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm loại không có giá ngạch, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chị V phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Nguyên đơn được xác định là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị tài sản phải thanh toán.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Áp dụng Điều 132, Điều 255, 688, Điều 689, Điều 723 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS - ST, ngày 21/11/2019 Tòa án nhân dân quận Long Biên.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Tú Đ đối với bị đơn - anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V.

2. Xác định “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” do ông Nguyễn Tú Đ lập ngày 03/10/2006 là vô hiệu và bị hủy bỏ.

3. Buộc chị Lê Thị V, anh Nguyễn Tú T phải trả lại cho ông Nguyễn Tú Đ thửa đất số 23 nay là một phần thửa số 17, tờ bản đồ 308/27, địa chỉ số 54 ngõ 332 Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội, diện tích 100m<sup>2</sup>, diện tích đo thực tế là 145,5m<sup>2</sup>.

Tạm giao diện tích 45,5m<sup>2</sup> (*là diện tích đất không nằm trong Quyết định số 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Bình đoàn 12 - Bộ Quốc phòng*) cho ông Nguyễn Tú Đ quản lý. Ông Đương phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với phần diện tích đất này.

(*Vị trí, kích thước thửa đất có sơ đồ kèm theo*).

Ông Đương được sở hữu, sử dụng tài sản và công trình trên thửa đất nêu trên.

4. Ông Nguyễn Tú Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất (*công trình xây dựng là nhà ở*) cho cho chị V, số tiền là: **274.318.621đồng**.

**5. VÒ , n phý:**

- Chị Lê Thị V phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015800, ngày 11/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Xác nhận chị V đã nộp xong tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Tú Đ và anh Nguyễn Tú T.

- Trả lại cho ông Nguyễn Tú Đ 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên theo Biên lai số 1766 ngày 07/6/2019.

- Anh Lê Tuấn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Long số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015799 ngày 11/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

6. *Về nghĩa vụ chậm thi hành án*: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**Trần Thị Thu Nam**