

Bản án số: **43/2022/DS-PT**

Ngày 13/6/2022

V/v tranh chấp Hợp đồng tặng cho;  
Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và  
tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vương Hồng Giang;

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thủy và bà Nguyễn Minh Lý.

**- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Lương Thị Thúy Linh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Thủy, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/5 và ngày 13/6/2022, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2022/TLPT-DS ngày 25/3/2022. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DSST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2022/QĐPT-DS ngày 01/4/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Đào Mạnh T, sinh năm 1957, (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, phường C H, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên.

**2. Bị đơn:** Chị Đào Thị Ph, sinh năm 1987, (có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 4B-M18, Trung tâm T Đ, phường T M, quận H M , thành phố Hà Nội.

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

3.1. Cháu Đào Việt A, sinh năm 2009, (vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật là chị Đào Thị Ph, sinh năm 1987, (có đơn xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 4B-M18, Trung tâm T Đ, phường T M, quận H M , thành phố Hà Nội.

3.2. Anh Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1976, (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 8, phường Đ Q, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Mạnh H: Luật sư Nguyễn Đức N và Luật sư Vũ Văn Ch, Công ty Luật TNHH N P, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, (đều có mặt).

3.3. Chị Nguyễn Thị Hoa L, sinh năm 1980, (có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 8, phường Đ Q, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên.

3.4. Ông Hoàng Văn T1, Trưởng Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên, (có đơn xét xử vắng mặt).

3.5. Công ty Cổ phần Giáo dục S E VN, địa chỉ: Tầng 4, Hoàng Gia PlaZa, 259 Q T, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật là ông Vũ Mai Đ, Giám đốc, (vắng mặt).

**4. Người làm chứng:** Bà Bùi Thị T2, sinh năm 1960, địa chỉ: Tổ 7, phường C H, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên, (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Bản án sơ thẩm nguyên đơn ông Đào Mạnh T trình bày:* Cháu Đào Việt A có bố đẻ là anh Đào Mạnh Tr chết năm 2010, mẹ đẻ là chị Đào Thị Ph. Ngày 08/5/2015, gia đình ông T lập Biên bản họp gia đình, thống nhất tặng cho cháu nội của ông T là Đào Việt A thửa đất số 416 tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup> (thực tế diện tích tặng cho cháu Việt A thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 18, diện tích 262,5 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 517978 mang tên Đào Mạnh T, sau được chỉnh lý lại thành thửa 1065, tờ bản đồ 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup>). Gia đình nhất trí cử chị Ph là người giám hộ cho cháu Việt A, cử ông T là người giám sát việc giám hộ. Yêu cầu chị Ph là người giám hộ cho cháu Việt A có trách nhiệm quản lý tài sản của người được giám hộ, khi chị Ph thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến việc cho thuê nhà, cho mượn nhà, cầm cố, thế chấp, đặt cọc, chuyển nhượng nhà và các giao dịch khác phải được sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ là ông T. Các giao dịch dân sự của người giám hộ liên quan đến tài sản của người được giám hộ không có ý kiến của ông T đều vô hiệu. Biên bản họp gia đình về việc tặng cho tài sản cho cháu Việt A và cử người giám hộ, người giám sát việc giám hộ được các thành viên trong gia đình ký tên, có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố 17, thị trấn C H, được thông báo công khai trong gia đình và chị Ph biết. Sau khi lập Biên bản họp gia đình, ông T đưa Biên bản cho chị Ph và bảo chị Ph đến UBND thị trấn C H, huyện Đ H, tỉnh Thái Nguyên làm thủ tục cử người giám hộ cho cháu Việt A.

Trên cơ sở đề nghị của chị Ph, ngày 11/11/2015 UBND phường C H, huyện Đ H, tỉnh Thái Nguyên ra Quyết định về việc công nhận giám hộ của chị Ph đối với cháu Việt A. Ngày 25/5/2016, ông T lập Hợp đồng tặng cho cháu Việt A, sinh ngày 15/7/2009, thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18 diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây 03 tầng, tại thị trấn C H, huyện Đ H, Thái Nguyên. Hợp đồng được UBND thị trấn C H, huyện Đ H, Thái Nguyên chứng thực. Ngày 13/6/2016, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cháu Đào Việt A, sinh năm 2009 đối với thửa đất 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, thuộc thị trấn C H, huyện Đ H, tỉnh Thái Nguyên, nay là phường C H, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên. Ngày 05/3/2018, chị Ph ký Hợp đồng cho Công ty Cổ phần Giáo dục S E VN thuê ngôi nhà nêu trên trong thời hạn 5 năm, với giá 9.000.000 đồng/tháng. Ông T nhất trí để chị Ph cho thuê nhà lấy tiền nuôi các con ăn học. Đến tháng 5 năm 2021, ông T phát hiện chị Ph đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất do ông đã tặng cho cháu Việt A cho anh Nguyễn Mạnh H, việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên không được sự đồng ý của ông T. Ông T cho rằng chị Ph bán nhà đất của con để trả nợ, không sử dụng vào mục đích vì quyền lợi của con. Tháng 01 năm 2018, ông T đã cho chị Ph 478 m<sup>2</sup> đất, diện tích đất này đã bị thu hồi, đền bù, toàn bộ số tiền 1,3 tỷ đồng chị Ph là mẹ của các cháu cũng đã sử dụng hết, số tiền cho thuê nhà của cháu Việt A và tiền bán nhà, chị Ph cũng đã chi tiêu cá nhân hết. Ông T cho rằng việc tặng cho cháu Việt A nhà đất nêu trên, để cháu sử dụng với điều kiện không được bán. Mọi giao dịch liên quan đến nhà đất phải được sự đồng ý của ông T, chị Ph tự ý bán nhà đất của cháu Việt A không được sự đồng ý của ông, số tiền bán nhà đất không nhằm phục vụ quyền lợi của cháu, yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông T và cháu Việt A lập ngày 25/5/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 13/05/2021 giữa chị Ph với anh H đối với nhà đất thuộc thửa số 1065, tờ bản đồ số 18 diện tích 127,5 m<sup>2</sup> tại phường C H, thành phố T N vô hiệu toàn bộ, buộc anh H trả lại toàn bộ nhà đất trên cho ông T, khi nào cháu Việt A đủ tuổi, ông làm Hợp đồng tặng cho cháu Việt A theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn chị Đào Thị Ph trình bày:* Ngày 13/5/2021, chị đã chuyển nhượng thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là nhà xây 3 tầng, tại tổ 7, phường C H, thành phố T N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên con trai là Đào Việt A cho anh Nguyễn Mạnh H, với giá 2.350.000.000 đồng. Khi bán nhà đất cháu Việt A đồng ý bán, mục đích bán nhà đất của con để nuôi con và sinh hoạt hàng ngày, số tiền bán nhà đất đã sử dụng hết không còn. Nhà đất của cháu Việt A trước khi bán cho anh H, chị đã cho thuê từ năm 2018, giá thuê 9.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê 05 năm, chị đã nhận số tiền cho thuê nhà là 540.000.000 đồng, số tiền này chị cũng đã chi tiêu hết. Trước đây, ông T có cho chị một ít đất, sau đó bị Nhà nước đã thu hồi, đền bù 1,3 tỷ đồng, chị đã đặt cọc để mua đất hết 50.000.000 đồng nhưng chưa mua được đất, số tiền còn lại chị đã chi tiêu hết. Nay ông T yêu cầu Toà án xác định Hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông T với cháu Việt A và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị với anh H vô hiệu toàn bộ, buộc anh H phải trả lại nhà đất cho ông T, chị đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh H trình bày:* Ngày 13/5/2021, anh H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là 01 nhà 03 tầng tại tổ 7, phường C H, thành phố T N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đào Việt A, sinh năm 2009. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất anh H trực tiếp thoả thuận với chị Ph là mẹ đẻ

cháu Việt A, khi công chứng cháu Việt A có mặt tại Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố T N. Giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng, bao gồm cả tiền cho thuê nhà chị Ph đã thu đến ngày 31/3/2023, số tiền trực tiếp trả cho chị Ph là 2.350.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà đất với chị Ph, anh H đã thông báo cho bên thuê nhà biết là nhà đất đã thuộc quyền sở hữu của anh. Ngày 21/5/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Mạnh H. Hiện nay anh H vẫn chưa nhận nhà đất, vì chị Ph đã cho Trung tâm Anh Ngữ thuê đến hết 31/3/2023 mới hết hợp đồng. Anh H không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông T với cháu Việt A và Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa chị Ph với anh H vô hiệu. Đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5m<sup>2</sup> tại phường C H, thành phố T N giữa anh với chị Ph.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty Cổ phần Giáo dục S E VN, đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Mai Đ, Giám đốc trình bày:* Ngày 05/3/2018, Công ty Cổ phần Giáo dục S E VN, đại diện theo pháp luật ông Vũ Mai Đ ký với chị Ph Hợp đồng thuê căn nhà tại thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup> tại tổ 19, phường C H, huyện Đ H, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ 7, phường C H, thành phố T N). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp mang tên Đào Việt A, sinh năm 2009. Mục đích thuê để mở Trung tâm Đào tạo ngoại ngữ, thời gian thuê từ ngày 05/3/2018 đến hết ngày 31/3/2023. Giá thuê tổng cộng là 544.000.000 đồng, Công ty đã thanh toán hết toàn bộ số tiền thuê cho chị Ph. Nay các bên tranh chấp ngôi nhà nêu trên, ý kiến của Công ty được tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo đúng thời gian thuê đến 31/3/2023. Nếu phải trả lại nhà yêu cầu bên cho thuê phải trả lại tiền tương ứng với thời gian còn lại của Hợp đồng và bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Mạnh H trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa cháu Việt A, đại diện theo pháp luật chị Ph với anh H, đối với diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, tại phường C H, thành phố T N có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, đã được Công chứng theo quy định, anh H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng tài sản, cháu Việt A đã tự nguyện đồng ý cho mẹ đẻ là chị Ph định đoạt tài sản của mình. Trong Hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông T và cháu Việt A không có điều khoản nào hạn chế việc chuyển nhượng tài sản được tặng, cho. Trong Biên bản họp gia đình thể hiện việc cử người giám hộ, người giám sát việc giám hộ là không đúng quy định của Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của ông T, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa cháu Việt A, đại diện theo pháp luật chị Ph với anh H đối với nhà đất thuộc thửa 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup> tại phường C H, thành phố T N có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Toà án

xác định Hợp đồng vô hiệu, đề nghị buộc chị Ph và Văn phòng Công chứng phải bồi thường cho anh H số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là 2,7 tỷ đồng.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DSST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và Quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 124, khoản 3 Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 77 Luật Hôn nhân và gia đình; Án lệ số 14/2017/AL; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Mạnh T với chị Đào Thị Ph về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

1.1. Xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Đào Mạnh T với cháu Đào Việt A, đại diện theo pháp luật chị Đào Thị Ph đối với thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18 diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4 ba tầng, thuộc tổ 19, thị trấn C H, huyện Đ H, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ 7, phường C H, thành phố T N), UBND thị trấn C H, huyện Đ H, tỉnh Thái Nguyên chứng thực ngày 25/5/2016 vô hiệu toàn bộ.

1.2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cháu Đào Việt A, đại diện theo pháp luật chị Đào Thị Ph với anh Nguyễn Mạnh H đối với thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18 diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4 ba tầng, thuộc tổ 7, phường C H, thành phố T N, do Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố T N công chứng ngày 13/5/2021 vô hiệu toàn bộ.

1.3. Buộc anh Nguyễn Mạnh H, Công ty Cổ phần Giáo dục S E VN phải trả cho ông Đào Mạnh T toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, thuộc tổ 7, phường C H, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên vào ngày 31/3/2023.

1.4. Ông Đào Mạnh T có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên theo quy định.

- Buộc anh Nguyễn Mạnh H phải giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC355144 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 21/5/2021 mang tên Nguyễn Mạnh H, cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T N để xử lý theo quy định của pháp luật.

1.5. Anh Nguyễn Mạnh H có quyền khởi kiện chị Đào Thị Ph yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu bằng một vụ án khác theo quy định.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Mạnh H và chị Đào Thị Ph, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh Hà kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh Hà giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Mạnh H; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn chị Đào Thị Ph có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, các đương sự khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh Hà: Trước hết phải xem xét Hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông Đào Mạnh T với cháu Đào Việt A có đúng quy định của pháp luật hay không?. Hội đồng xét xử thấy rằng: Anh Đào Mạnh Tr là con trai của ông T và là bố đẻ của cháu Việt A đã chết năm 2010. Ngày 25/5/2016, ông T có làm Hợp đồng tặng cho cháu nội là Việt A (con anh Trường) sinh ngày 15/7/2009, thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18 diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là nhà xây cấp 4 ba tầng, nay thuộc tổ 7, phường C H, thành phố T N. Ngày 13/6/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mang tên cháu Đào Việt A, Hợp đồng tặng cho này được lập tại Văn phòng Công chứng phía nam. Trong Hợp đồng không có điều khoản nào quy định bên nhận tặng cho không được cho thuê nhà, cho mượn nhà, cầm cố, thế chấp, đặt cọc, chuyển nhượng nhà hoặc các giao dịch khác phải được sự đồng ý của người giám hộ là ông T hoặc mẹ cháu Việt A. Như vậy, Hợp đồng tặng cho này không có điều kiện theo quy định tại Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2005, nay là Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, phải khẳng định đây không phải là Hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện, vì vậy Hợp đồng tặng cho này đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, cần được pháp luật bảo vệ.

[3] Ông Đào Mạnh T thì cho rằng: Trước khi làm Hợp đồng tặng cho cháu Việt A tài sản, ông có lập Biên bản họp gia đình về việc tặng cho tài sản và quyền sử dụng đất và cử người giám hộ vào ngày 08/5/2015 trong biên bản thể hiện nội dung: Ông T tặng cho cháu nội Việt A, sinh ngày 15/7/2009, thửa đất số 416, tờ bản đồ số 18 diện

tích 127,5 m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây ba tầng, tại tổ 17, thị trấn C H, huyện Đ H, tỉnh Thái Nguyên. Do cháu Việt A chưa đủ tuổi, nên cử chị Ph là mẹ đẻ cháu làm người giám hộ, cử ông T là người giám sát việc giám hộ, yêu cầu chị Ph có trách nhiệm quản lý tài sản của người được giám hộ. Khi chị Ph thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến việc cho thuê nhà, cho mượn nhà, cầm cố, thế chấp, đặt cọc, chuyển nhượng nhà và các giao dịch khác phải có sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ là ông T. Các giao dịch dân sự của người giám hộ liên quan đến tài sản của người được giám hộ không có ý kiến của ông T đều vô hiệu. Biên bản họp gia đình được các thành viên trong gia đình ký tên, có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố 17, thị trấn C H, huyện Đ H, (nay là tổ 7, phường C H, thành phố T N). Xét Biên bản họp gia đình ngày 08/5/2015 mà ông T cung cấp thì thấy rằng: Tại Biên bản này không có mặt của cháu Việt A cũng như không có mặt của chị Ph là mẹ đẻ cháu Việt A, mặt khác tại Biên bản họp gia đình này thể hiện bà T3 là vợ ông T đã chết, nhưng căn cứ vào giấy chứng tử do UBND phường C H cung cấp, thì bà T3 chết vào ngày 23/7/2015, tức là chết sau ngày lập Biên bản họp gia đình hơn 02 (hai) tháng. Nếu Biên bản họp gia đình này có thật thì không phải lập ngày 08/5/2015, mà phải sau ngày bà T3 chết. Do vậy, có đủ căn cứ khẳng định việc lập Biên bản họp gia đình của ông T thì cháu Việt A và mẹ cháu là chị Ph không biết, nên Biên bản này không có giá trị pháp lý đối với mẹ con chị Ph.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2021, giữa cháu Đào Việt A và người đại diện theo pháp luật là chị Đào Thị Ph mẹ đẻ cháu Việt A có chuyển nhượng nhà đất tại thửa 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup> thuộc tổ 7, phường C H, thành phố T N cho anh Nguyễn Mạnh H, với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 13/5/2021 do Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố T N thực hiện có đúng quy định của pháp luật hay không? thì thấy rằng: Cháu Việt A có văn bản đồng ý cho mẹ đẻ là chị Đào Thị Ph thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup> tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 ba tầng, tại phường C H, thành phố T N. Chị Đào Thị Ph có văn bản cam kết về việc chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của con chưa thành niên. Nội dung chị Ph cam kết gồm: *“Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn vì lợi ích của con; Phần giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, tôi sẽ có trách nhiệm quản lý và sử dụng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của con theo quy định của pháp luật; cam đoan sử dụng phần tài sản này của con đúng mục đích, phục vụ cho lợi ích của con, đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt hàng ngày, không dùng vào các mục đích nào khác mà không vì lợi ích của cháu”*. Tại khoản 1 Điều 77 Luật Hôn nhân và gia đình có quy định về định đoạt tài sản riêng của con chưa thành niên như sau: *“1. Trường hợp cha mẹ hoặc người giám hộ quản lý tài sản riêng của con dưới 15 tuổi thì có quyền định đoạt tài sản đó vì lợi ích của con, nếu con từ đủ 09 tuổi trở lên thì phải xem xét nguyện vọng của con”*. Như vậy, việc chị Ph chuyển nhượng nhà đất thuộc quyền sở hữu của con, đã được sự đồng ý của con là cháu Việt A, nên Hợp đồng

chuyển nhượng nhà đất giữa cháu Việt A mà người đại diện hợp pháp là chị Ph với anh H có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần được pháp luật bảo vệ.

[5] Về giá trị chuyển nhượng nhà đất: Các bên chỉ ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) nhằm giảm mức nộp tiền thuế, các bên không tranh chấp về giá trị chuyển nhượng, nên Tòa án không xem xét, nếu có việc trốn tránh việc nộp thuế thì thuộc Cơ quan thuế giải quyết. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất với chị Đào Thị Ph, ngày 21/5/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Mạnh H là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Mạnh H cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa cháu Đào Việt A, đại diện theo pháp luật là chị Đào Thị Ph với anh Nguyễn Mạnh H, đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup>, tại phường C H, thành phố T N có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, đã được công chứng, anh H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, cháu Việt A đã tự nguyện đồng ý cho mẹ đẻ là chị Ph định đoạt tài sản của mình. Trong Hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông T và cháu Việt A không có điều khoản nào hạn chế việc chuyển nhượng tài sản được tặng cho. Trong Biên bản họp gia đình thể hiện việc cử người giám hộ, người giám sát việc giám hộ là không đúng quy định của Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của anh H và bác đơn khởi kiện của ông T, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa cháu Đào Việt A, đại diện theo pháp luật là chị Đào Thị Ph với anh Nguyễn Mạnh H, đối với nhà đất thuộc thửa 1065, tờ bản đồ số 18, diện tích 127,5 m<sup>2</sup> tại phường C H, thành phố T N có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý cho đến trước khi nghị án, đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử, sửa Bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng chấp nhận kháng cáo của anh H và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí. Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DSST ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên như sau:



1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Mạnh T đối với bị đơn chị Đào Thị Ph.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Đào Mạnh T và cháu Đào Việt A, người đại diện theo pháp luật là chị Đào Thị Ph đối với thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18 diện tích 127,5 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4, ba tầng, thuộc tổ 19, thị trấn C H, huyện Đ H, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ 7, phường C H, thành phố T N). Hợp đồng lập ngày 25/5/2016 có hiệu lực pháp luật.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cháu Đào Việt A, người đại diện theo pháp luật là chị Đào Thị Ph với anh Nguyễn Mạnh H đối với thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 18 diện tích 127,5 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4, ba tầng, thuộc tổ 19, thị trấn C H, huyện Đ H, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ 7, phường C H, thành phố T N). Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/5/2021 có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đào Mạnh T do là người cao tuổi.

5. Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Mạnh H không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001015 ngày 10/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án 13/6/2022./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

**Vương Hồng Giang**

