

Bản án số: 426/2021/DS - PT

Ngày: 18 /11/2021.

Về tranh chấp: Yêu cầu hợp đồng  
tặng cho và hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thúy

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Viết Văn

Ông Mai Tiến Dũng

**- Thư ký phiên toà:** Bà Hoàng Thị Thu Hiền –Thẩm tra viên chính\_ Toà án nhân dân TP.Hà Nội

**- Đại diện Viện Kiểm sát NDTP. Hà Nội:** Ông Nguyễn Mạnh Thắng- Kiểm sát viên.

Ngày 18/11/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, về tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 381/2021/QĐXXPT - DS ngày 18 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên toà số 254/2021/HPT – DS ngày 08 tháng 11 năm 2021; giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** 1. Cụ L Thị H, sinh năm 1950. Có mặt.

2. Cụ Đình Văn L, sinh năm 1946. Có mặt.

*Cùng địa chỉ:* Thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của cụ L và cụ H:* Bà Hoàng Thị Thanh H, sinh năm 1981; nơi cư trú: Thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ L và cụ H:* Bà Nguyễn Thị Nguyệt – Luật sư Văn phòng luật sư Xuân Đãi – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

**Bị đơn:** Ông Đình Văn V, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V:* Ông Đỗ Đức Biên và Phạm Quốc Bảo- Công ty Luật Bảo Ngọc- Đoàn luật sư TP. Hà Nội. Có mặt

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

1. Bà Lê Thị Ch, sinh năm 1975 (vợ ông V). Có mặt.
2. Anh Đinh Văn L, sinh năm 1997 (con ông V). Có mặt
3. Anh Đinh Văn Th, sinh năm 2000 (con ông V). Vắng mặt
4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1995 (vợ anh L). Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H:* Ông Đinh Văn V

5. Văn phòng công chứng An Thành Đạt; Trụ sở: Khôi phố Vân Trì, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Liên- Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

**Người kháng cáo:** Ông Đinh Văn V

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là cụ L, cụ H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 51 tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội do vợ chồng cụ mua của gia đình ông Nguyễn Văn T năm 1990, trên đất có một ngôi nhà cấp bốn. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho “Hộ gia đình ông Đinh Văn L” năm 1996.

Khoảng năm 2008, ông V là con trai các cụ có xây dựng ngôi nhà 03 tầng trên diện tích 200 m<sup>2</sup> ở phía đông của thửa đất, vợ chồng ông V bỏ tiền xây dựng toàn bộ. Năm 2018, ông V nói với các cụ là đo đạc kiểm tra lại đất thì thấy diện tích đất giảm so với giấy chứng nhận. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp từ năm 1996 nên gia đình phải làm thủ tục đính chính lại diện tích trên giấy chứng nhận cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất nên hai cụ nhất trí ký giấy làm các thủ tục đính chính lại diện tích.

Năm 2019, anh L là con trai lớn của ông V lấy vợ nên vợ chồng ông V có bảo các cụ cho vợ chồng anh L về ở cùng hai cụ tại nhà 03 tầng ông V làm.

Khoảng tháng 5 năm 2019 hai cụ thống nhất với vợ chồng ông V là cho vợ chồng ông V 200 m<sup>2</sup> đất trên phần có nhà 3 tầng vợ chồng anh Vinh đã xây, phần còn lại hai cụ giữ lại để nếu sau này hai cụ già nếu ông V và các cháu hiếu thảo thì hai cụ cũng sẽ cho lại ông V. Thỏa thuận này thể hiện bằng “Bản bàn giao tài sản cho các con” do cụ H tự tay viết ngày 20/5/2019 âm lịch, trong văn bản này còn ghi ông V có trách nhiệm đưa cho 2 cụ 400.000.000đồng, có trách nhiệm phụng dưỡng 2 cụ và cúng giỗ cho em gái. Ông V, và vợ là bà Ch có ký vào văn bản này, ông V

còn ghi rõ dòng chữ thống nhất với đề nghị của 2 cụ trong văn bản, nếu thực hiện sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau đó vợ chồng ông V có đưa cho hai cụ 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) nói là biếu 2 cụ.

Tháng 7/2020, hai cụ có ký hợp đồng công chứng tặng cho ông V đất. Khi ký hợp đồng thì hai cụ vẫn đinh ninh là chỉ tặng cho ông V 200 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 2 cụ chỉ tạm thời gửi ông V để ông V có trách nhiệm trông nom, phụng dưỡng ông bà và nếu hoàn thành việc phụng dưỡng thì sau này 2 cụ cho nốt. Tuy nhiên vài tháng sau, vợ ông V là bà Ch đi nói láo về 2 cụ với hàng xóm. Hai cụ có hỏi thì ông V bảo “chỉ có thể” nên hai cụ mới đem trả lại anh Vinh 2 triệu là tiền ông V nói đưa 2 cụ chi tiêu. Vợ chồng ông V có những đối xử khiến 2 cụ không thoải mái, nói là đất của ông V hai cụ chỉ ở nhờ.

Hợp đồng tặng cho công chứng hai cụ không được cầm. Hai cụ đi hỏi tại Văn phòng công chứng An Thành Đạt để lấy bản sao hợp đồng tặng cho mà các cụ đã ký trước đây thì mới phát hiện nội dung hợp đồng là tặng cho ông V toàn bộ diện tích và các tài sản trên đất mà không như nội dung thỏa thuận trong văn bản “Bản bàn giao tài sản cho các con” viết tay 2 cụ cùng vợ chồng ông V đã ký cam kết trước đó. Ông V còn nói coi như 2 cụ đã chết rồi.

Hai cụ khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho ông V tại Văn phòng công chứng An Thành Đạt vì không đúng ý chí của 2 cụ đã thống nhất với vợ chồng ông V trước đó; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V. Hai cụ vẫn tự nguyện tặng cho ông V phần diện tích 200m<sup>2</sup> mà anh Vinh đã làm nhà, phần đất còn lại và nhà cấp bốn mua của ông T là của hai cụ không cho ông V. Đối với số tiền 100.000.000 đồng ông V đã đưa thì khi nào Tòa xử hai cụ sẽ trả lại vợ chồng ông V cả gốc và lãi suất theo lãi suất tiết kiệm của Ngân hàng nhà nước tính từ ngày 14/7/2020.

**Bị đơn là ông Đinh Văn V trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất số 51 tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội là do bố mẹ ông mua từ khoảng năm 1993 của cụ T. Trước đó gia đình ông ở nhà đất của cha ông để lại mà hiện nay anh trai trưởng của ông đang quản lý, sử dụng ở cùng thôn Vĩnh Thanh. Do gia đình ông có 03 anh em trai nên anh thứ hai được địa phương cấp đất dẫn dân ra ở riêng. Đến khi ông trưởng thành địa phương cũng xét cấp đất dẫn dân và phải nộp tiền đất nhưng bố mẹ ông không nộp tiền để lấy đất dẫn dân địa phương cấp mà dùng tiền đó mua nhà đất của cụ T và sau khi mua đất thì ông cùng bố mẹ chuyển ra nhà đất mua của cụ T ở. Khi bố mẹ ông mua của cụ T, trên đất đã có gian nhà cấp bốn nên chỉ chuyển ra đó ở. Ngày 22/6/1995 âm lịch, ông kết hôn với bà Lê Thị Ch và chuyển về ở chung cùng bố mẹ tại thửa đất này. Vợ chồng ông ăn ở chung cùng bố mẹ được khoảng 3 năm thì ăn riêng.

Năm 1998 do nhà cũ nát vợ chồng ông phải bỏ tiền ra sửa nhà hết khoảng 3 triệu đồng. Cũng trong năm 1998, bố mẹ ông kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND huyện Đông Anh đã cấp giấy chứng nhận cho “Hộ gia đình ông Đinh Văn L”. Trong hộ khẩu gia đình lúc đó có bố mẹ ông, vợ chồng và các con ông, ngoài ra không còn ai khác. Năm 2000, do bố mẹ ông đuổi nhiều lần nên vợ chồng ông và các con đã chuyển ra đất nông nghiệp mà gia đình ông được cấp để ở. Năm 2009, gia đình ông gồm vợ chồng và các con ông được bồi thường đất nông nghiệp, ông đã về xây nhà trên thửa đất trên để bố mẹ ở. Khi làm nhà, bố mẹ ông bảo ông: có hai thằng con trai thì cứ chia đôi mỗi thằng một phần nên ông đã căng dây chia đôi đất và xây nhà 03 tầng trên phần đất trống còn phần có ngôi nhà cấp bốn cũ vẫn để nguyên. Sau khi xây nhà xong vợ chồng và các con ông vẫn ở trên đất nông nghiệp, bố mẹ ông ở nhà mới xây.

Năm 2018, con trai ông là Đinh Văn L lấy vợ (chị Nguyễn Thị H) nên vợ chồng ông về xin phép bố mẹ cho các cháu về ở tầng 2 của ngôi nhà còn vợ bố mẹ ông vẫn ở tầng 1. Bố mẹ ông đồng ý, vui vẻ. Sau đó một thời gian, mẹ ông có bảo vợ ông gọi ông ra gặp để bàn chuyện cho đất. Khi ông về thì bố mẹ ông bảo làm thủ tục cho ông đất trên nhưng giữ lại 4 m mặt tiền chạy sâu vào trong được bao nhiêu thì được. Ông đi làm thủ tục nhưng do giấy chứng nhận bị sai lệch diện tích, cụ thể là diện tích thực tế ít hơn trên giấy chứng nhận nên phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận cho đúng với diện tích theo hiện trạng. Sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận, ông chuẩn bị làm thủ tục tách đất theo ý kiến của bố mẹ thì các cụ lại thay đổi ý kiến bảo ông có hai con trai nên bố mẹ cho toàn bộ diện tích đất này. Ông có bảo bố mẹ cứ suy nghĩ cho kỹ trong vòng hai tháng rồi quyết định. Sau đó bố mẹ ông vẫn giữ quan điểm cho ông toàn bộ nên ông có hứa là do bố mẹ già, không có lương hưu nên ông sẽ đưa cho bố mẹ 100.000.000 đồng để các cụ giữ và hàng tháng sẽ chu cấp cho các cụ 2.000.000 đồng để các cụ đi ăn cỗ, chi tiêu thêm; tiền điện, tiền nước ông sẽ đóng. Các cụ nhất trí và ông đã đưa cho các cụ 100.000.000 đồng vào ngày 24/5/2019 âm lịch, ông nhớ vì ngày hôm sau là giỗ em gái ông. Việc đưa tiền không viết giấy tờ gì. Số tiền này các cụ gửi tiết kiệm và chú ông là ông Nguyễn Văn Bình ở cùng thôn cũng biết chuyện. Sau khi thống nhất quan điểm, ngày 16/7/2019, bố mẹ ông và cả vợ chồng con cái ông đã đến Văn phòng công chứng An Thành Đạt để hoàn thiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng của thửa đất số 51 tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội từ “Hộ gia đình ông Đinh Văn L” sang cho ông và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên trên cơ sở hợp đồng tặng cho đó.

Hàng tháng sau đó, ông vẫn nộp tiền điện, tiền nước cho bố mẹ nhưng số tiền 2.000.000 đồng thì ngay lúc đưa cho bố mẹ 100.000.000 đồng thì ông có bảo các cụ

là do ông đi vay nên phải lo trả nợ thì vài tháng đầu chưa đưa cho các cụ mỗi tháng 2.000.000 đồng được, các cụ không có ý kiến gì. Sau đó ông có đưa cho các cụ được 2 tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng. Đến tháng thứ ba thì các cụ đem trả lại cho con ông và cũng tự đi đóng tiền điện nước. Do vậy, từ đó ông không gửi tiền cho các cụ mỗi tháng nữa.

Một nguyên nhân nữa là: Khi các con ông ở chung cùng các cụ và chuẩn bị có con thì ông chú có gọi ông bảo bố ông nói con anh L cứ kêu khóc thì cụ không chịu nổi nên muốn dọn xuống nhà cấp bốn để ở. Ông có bảo như vậy thì mang tiếng nên bảo chú động viên bố mẹ cố gắng. Tuy nhiên sau đó bố mẹ ông bắt đầu để ý đến cuộc sống của các cháu, chửi mắng... thậm chí cháu có xe ô tô cũng không cho đỗ xe trong sân có mái che mà bắt đỗ ở chỗ không có mái che... dẫn đến giữa ông, bà và các cháu mâu thuẫn.

Thời gian mâu thuẫn từ đầu năm 2020, nguyên nhân từ việc các cụ và cháu Linh ở cùng nhau không bằng lòng nhau về sinh hoạt như cháu đi về muộn còn các cụ ngủ sớm... Các cụ gọi vợ chồng ông về mách chuyện các cháu nhưng khi vợ chồng ông về thì các cụ chửi bảo vợ chồng ông mất dạy nên vợ ông có bảo nếu vợ chồng ông mất dạy thì các cụ xuống bác trưởng ở, thế là các cụ chửi và nhảy vào đánh ông nên dẫn đến mâu thuẫn và dẫn đến việc đòi hủy hợp đồng tặng cho ông đất.

Về “Biên bản giao tài sản cho các con” ghi ngày 20/5/2019, ông xác định như sau: Về phần chữ viết bằng mực màu xanh ở cuối giấy này và chữ ký tên ông là của ông, chữ ký tên Lê Thị Ch là của vợ ông. Tuy nhiên, nội dung biên bản viết bằng mực màu đen thì không đúng với nội dung thỏa thuận giữa ông với bố mẹ ông. Lúc ông ký tờ giấy này thì chỉ có vài chữ trong đó, không phải là tờ giấy hai mặt đều có chữ như giấy bố mẹ ông nộp Tòa. Thực tế ông và bố mẹ ông chỉ thống nhất: Ông có trách nhiệm đưa cho bố mẹ 100.000.000 đồng và chu cấp mỗi tháng 2.000.000 đồng, đóng tiền điện, tiền nước cho các cụ thì ông đều đã thực hiện, tiền đã đưa và các cụ đã gửi tiết kiệm, tiền hàng tháng đưa thì các cụ tự ý mang xuống trả lại cho con trai ông, ông ra đóng tiền điện nước thì các cụ đã tự ra đóng trước, không phải ông tự ý không thực hiện. Các cụ đang ở nhà tầng nhưng các cụ tự ý dọn xuống nhà cấp bốn ở, gia đình ông không đuổi các cụ.

Quan điểm của ông về yêu cầu của các cụ như sau: Ông vẫn thực hiện đúng các lời hứa của ông với bố mẹ; hơn nữa trong hợp đồng tặng cho tại văn phòng công chứng thì không thể hiện có điều kiện gì kèm theo nhưng tự tâm của ông muốn có trách nhiệm với bố mẹ nên ông tự thực hiện việc đưa tiền cho 2 cụ nhưng bố mẹ ông đã từ chối nên ông không thực hiện được. Nay ông vẫn muốn bố mẹ để cho ông tiếp tục thực hiện việc phụng dưỡng các cụ như ông đã hứa. Hợp đồng tặng cho đất tại văn phòng công chứng là hoàn toàn hợp pháp, giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đúng quy định của pháp luật nên ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của các cụ. Ngoài ra ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đối với nội dung “Biên bản giao tài sản” thì ông xác định đúng là chữ ký, chữ viết của ông nhưng khi bố mẹ đưa cho ông ký thì ông không đọc cụ thể mà chỉ ký và ghi cam kết vào Biên bản này nên nội dung của Biên bản không đúng với những thỏa thuận trước đây. Giữa ông với bố mẹ ông chỉ thỏa thuận là ông sẽ đưa cho các cụ 100.000.000 đồng và hàng tháng sẽ đưa cho các cụ 2.000.000 đồng chứ không phải là đưa 400.000.000 đồng như trong Biên bản giao tài sản mà bố mẹ ông đã nộp.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ch trình bày:** Bà nhất trí với ý kiến, yêu cầu của ông V chồng bà. Trước đây bà đã định mua đất vì khi đó đất rẻ nên bà có đòi bố mẹ chồng 01 cây vàng mà các cụ vay bà khi bà về làm dâu để lấy vốn chăn nuôi lợn nhưng các cụ và bác thứ hai cũng bảo bà là đất (tức thửa đất số 51 tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội) của ông bà ai cướp mà phải mua. Do vậy, bà không đòi bà số tiền 01 cây vàng nữa. Số vàng này bà chỉ trình bày để Tòa án biết diễn giải sự việc mà không yêu cầu Tòa án giải quyết gì liên quan đến số vàng này. Ngoài ra, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đình Văn L trình bày:** Anh nhất trí với các ý kiến, yêu cầu của bố anh. Anh chỉ ở cùng gia đình trên phần đất đang có tranh chấp còn không có công sức đóng góp gì vào sự hình thành, phát triển các tài sản đó nên không có ý kiến, yêu cầu gì mà để bố mẹ anh và ông bà là người có công sức với các tài sản này tự giải quyết với nhau. Ngoài ra, anh không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đình Văn Th trình bày:** Anh nhất trí với các ý kiến, yêu cầu của bố anh. Anh vẫn ở ngoài đất nông nghiệp cùng bố mẹ anh và không có công sức đóng góp gì vào sự hình thành, phát triển các tài sản nên không có ý kiến, yêu cầu gì mà để bố mẹ và ông bà là người có công sức với các tài sản này tự giải quyết với nhau. Ngoài ra, anh không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng An Thành Đạt, thành phố Hà Nội trình bày:** Ngày 16/7/2019, ông Đình Văn V liên hệ Văn phòng công chứng An Thành Đạt yêu cầu thực hiện công chứng hợp đồng giao dịch là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 51, tờ bản đồ số 47, diện tích 382,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Sau khi xem xét hồ sơ đủ điều kiện công chứng hợp đồng giao dịch theo quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng An Thành Đạt đã công

chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1109/2019/HĐTC, quyền số 04/TP/CC-SCC-HĐGD của hộ gia đình ông Đinh Văn L giữa:

- Bên tặng cho gồm: Ông Đinh Văn L, bà Lưu Thị H, bà Lê Thị Ch, ông Đinh Văn L.

- Bên nhận tặng cho: Ông Đinh Văn V.

Cùng có hộ khẩu thường trú tại: Thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Văn phòng công chứng An Thành Đạt đã áp dụng các quy định của pháp luật để thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 51, tờ bản đồ số 47, diện tích 382,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội nêu trên theo đúng quy trình và trình tự của pháp luật. Ngoài ra, Văn phòng công chứng An Thành Đạt xin vắng mặt trong quá trình tố tụng của vụ án tại Tòa án.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 129/DSST ngày 09/6/2021 của Tòa án huyện Đông Anh xử:**

*[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Đinh Văn L và cụ L Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

*Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1109/2019/HĐTC, quyền số 04/TP/CC-SCC-HĐGD của hộ gia đình ông Đinh Văn L do Văn phòng công chứng An Thành Đạt công chứng.*

*Xác định ông Đinh Văn V được quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 200 m<sup>2</sup> đất thuộc diện tích của thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội nơi vợ chồng ông đã xây nhà tầng và các công trình phụ trợ kèm theo, giới hạn bởi các điểm (A, 1', 21, 22, 23, 11, F, G, A) và các tài sản gắn liền trên phần đất này do vợ chồng ông xây dựng bao gồm: Nhà 02 tầng và tum; tường xây 10 trên có chấn song sắt; lán tôn khung sắt có cửa, sân gạch hoa; 02 trụ cổng, cánh cổng; nhà bếp; nhà vệ sinh nằm trên phần đất được giới hạn bởi các điểm (1, 1', 21, 22, 23, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1) theo Sơ đồ chia đất kèm theo bản án.*

*Xác định cụ Đinh Văn L và cụ L Thị H được quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 182,4 m<sup>2</sup> đất thuộc diện tích của thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, giới hạn bởi các điểm (1', B, C, D, E, 11, 23, 22, 21, 1') và các tài sản gắn liền trên phần đất này bao gồm: nhà bán mái, bếp, lán tạm, miếu thờ, lán lợp tôn sân gạch đỏ cạnh miếu thờ; sân bê tông, trường xây 19, 02 trụ cổng, cánh cổng sắt nằm trên phần đất được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 23, 22, 21, 1) theo Sơ đồ chia đất kèm theo bản án.*

*Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh điều chỉnh đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo nội dung quyết định của bản án. Cụ Đinh Văn L và cụ L Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được giao theo quyết định của bản án.*

*Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Đinh Văn L và cụ L Thị H trả lại cho vợ chồng ông Đinh Văn V và bà Lê Thị Ch số tiền 100.000.000 đồng.*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ông V kháng cáo.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

\*Bị đơn ông V và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ L- H vì cho rằng:

- Nguồn gốc thửa đất tranh chấp do cụ L- H mua của cụ T nhưng có công sức của ông V đóng gạch để lấy tiền mua đất này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho “Hộ gia đình ông L” là có cả tiêu chuẩn của ông V và vợ cùng các con ông V. Do đó, cụ L, H không có quyền tự định đoạt thửa đất này nên “Biên bản bàn giao tài sản cho các con” ngày 20/5/2019 không được tất cả các con ông V ký nên không có giá trị.

- Việc cho tặng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình cụ Đinh Văn L cho ông V được tất cả các thành viên trong hộ gia đình cụ L ký là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất không có điều kiện.

- Đề nghị Tòa không hủy hợp đồng tặng cho, không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V, ghi nhận tự nguyện của ông V bà Ch để 2 cụ L- H ở trên đất đến khi chết thì ông V mới có quyền định đoạt toàn bộ thửa đất.

\*Nguyên đơn, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:**

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.



## 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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:*

### 1. Xét về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Nhận thấy: Các đương sự đều thống nhất xác định là nhà cấp bốn cùng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội do cụ L và cụ H mua của cụ T từ năm 1990.

Thời điểm mua đất năm 1990, ông V 16 tuổi, sống phụ thuộc vào bố mẹ và do bố mẹ nuôi dưỡng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V cũng xác định nhà, đất mua của cụ T là của bố mẹ ông, bố mẹ ông có toàn quyền định đoạt, ông muốn làm nhà tại phần đất nào cũng phải được sự đồng ý của bố mẹ, bố mẹ cho xây dựng ở đâu ông mới được xây ở đó và chỉ có bố mẹ ông mới có quyền làm thủ tục xin đính chính diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên đóng thuế đất. Do vậy, việc ông V khi còn nhỏ có việc đóng gạch cùng gia đình cũng không thể là căn cứ để xác định ông V là đồng sở hữu, sử dụng nhà, đất cụ L, H mua của cụ T được.

Tại biên bản xác minh ngày 17/11/2021, đại diện UBND xã Vĩnh Ngọc cho biết hồ sơ kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm năm 1997 đều dùng theo mẫu chung là cấp cho hộ gia đình còn quyền sử dụng đất thuộc về hộ gia đình hay cá nhân là phụ thuộc vào nguồn gốc tạo dựng thửa đất.

Cụ L, H cũng làm hồ sơ theo mẫu chung do UBND xã Vĩnh Ngọc phát hành và chỉ ghi tên 2 cụ trong đơn xin cấp giấy chứng nhận, các thành viên khác trong gia đình cụ L không ký đơn, và cũng không phải làm thủ tục gì.

Như vậy, có căn cứ xác định: Dù đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình cụ L nhưng về bản chất đó là tài sản của cụ L và cụ H chứ không phải của tất cả các thành viên trong hộ gia đình cụ L (cụ L, cụ H, ông V, bà Ch, anh L) tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận.

2. Về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1109/2019/HĐTC, quyền số 04/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 16/7/2019 tại Văn phòng công chứng An Thành Đạt:

Theo Bản bàn giao tài sản cho các con ghi ngày 20/5/2019 thể hiện: Cụ L- H cho ông V 200 m<sup>2</sup> đất, cho con gái thứ tư đã chết 120 m<sup>2</sup>, ai có trách nhiệm cúng giỗ thì được hưởng; còn lại 65 m<sup>2</sup> để lại lo cho cuộc sống 2 cụ khi già yếu, ốm đau, bệnh tật. Nếu ông V lo được cho bố mẹ cuộc sống khi về già, cúng giỗ cho em gái, phụng dưỡng bố mẹ cho đến chết thì cho ông V phần của 2 cụ và con gái đã chết của 2 cụ thì được hưởng diện tích đất 185 m<sup>2</sup> (tiêu chuẩn của 2 cụ và con gái đã chết); nếu vợ chồng ông V bạc đãi bố mẹ thì không có quyền sử dụng 185 m<sup>2</sup> đất

này. Ông V được quyền sang tên giấy chứng nhận thừa đất và phải có trách nhiệm gửi cho 2 cụ số tiền 400.000.000 đồng.

Vợ chồng ông V ký vào biên bản này và tự tay ông V còn viết *“Tôi Đinh Văn V hoàn toàn đồng ý với điều kiện của bố mẹ tôi nêu trên, nếu thực hiện sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.”*

Theo cụ L, H thì chính vì vợ chồng cụ và vợ chồng ông V đã ký vào văn bản ngày 20/5/2019 nên hai cụ mới ra Văn phòng công chứng An Thành Đạt ký Hợp đồng tặng cho ông V đất. Tại phiên tòa hôm nay, ông V vẫn xác nhận chữ ký, chữ viết của ông và vợ ông tại **“Biên bản giao tài sản cho các con”** ngày 20/5/2019 là đúng nhưng cho rằng khi ông viết và ký vào văn bản này thì văn bản không ghi nội dung gì nhưng ông V không đưa ra tài liệu, chứng cứ nào thể hiện điều này. Nhưng ông V cũng xác định giữa bố mẹ ông và ông có sự thỏa thuận miệng việc ông phải có trách nhiệm đưa cho 2 cụ 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và hàng tháng đưa cho hai cụ 02 triệu đồng chi tiêu, đóng tiền điện nước cho hai cụ thì hai cụ sẽ cho ông đất; ông đã thực hiện việc cam kết bằng việc đưa cho 2 cụ 100.000.000đ, nộp tiền điện nước cho 2 cụ và chưa thực hiện được việc đưa cho 2 cụ 02 triệu/tháng trong thời gian đầu vì ông phải đi vay số tiền 100.000.000đ đưa cho 2 cụ. Đến nay, ông V vẫn có nguyện vọng tiếp tục thực hiện việc phụng dưỡng bố mẹ như đã cam kết.

Xét thấy, căn cứ vào **“Biên bản giao tài sản cho các con”** ngày 20/5/2019 và thực tế việc ông V đã thực hiện một phần cam kết của mình nên mặc dù trong Hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng ngày 16/7/2019 không ghi điều kiện cho ông V đất nhưng cũng cần xác định việc tặng cho đất của vợ chồng cụ L- H với ông V là có điều kiện như nội dung các bên đã thống nhất trong **“Biên bản bàn giao đất”** ngày 20/5/2019.

Sau khi ông V được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng An Thành Đạt một thời gian ngắn thì xảy ra mâu thuẫn giữa cụ Vinh- Hoa và gia đình ông V. Việc ông V không thực hiện đầy đủ cam kết của mình về việc đưa tiền cho hai cụ, có những hành vi và thái độ không tôn trọng, không phụng dưỡng cha mẹ, các con ông V cư xử không đúng mực với ông bà dẫn đến việc vợ chồng cụ L- H phải dọn xuống ở tại nhà cấp 4 mua của cụ T. Điều đó thể hiện phía vợ chồng ông V đã không thực hiện đúng với điều kiện tặng cho mà hai bên đã thống nhất trước khi lập Hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng An Thành Đạt.

Tại phiên tòa hôm nay, cụ L và cụ H trình bày, hai cụ vẫn nhất trí cho ông V 200 m<sup>2</sup> đất trên có nhà 3 tầng của ông V xây là có tính đến công sức của ông V trong việc tạo lập, duy trì, tôn tạo đất. Tự nguyện này của 2 cụ là phù hợp và không trái pháp luật. Vì vậy, cần xác định cụ L- H cho ông V 200 m<sup>2</sup> đất trên có nhà vợ

chồng ông V xây dựng là không có điều kiện còn phần đất 182,4 m<sup>2</sup> đất còn lại của thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội trên có nhà cấp 4 cụ L- H đang ở là việc tặng cho có điều kiện, ông V không thực hiện được điều kiện của việc tặng cho phần đất này nên cụ L- H có quyền hủy bỏ việc tặng cho phần có điều kiện. Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho vô hiệu do giả tạo là không chính xác mà căn cứ vào khoản 3 Điều 462 Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ L- H: Hủy một phần Hợp đồng cho quyền sử dụng đất số 1109/2019/HĐTC, quyền số 04/TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng An Thành Đạt đối với phần đất 182,4 m<sup>2</sup> đất còn lại của thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội trên có nhà cấp 4 cụ L- H mua của cụ T.

2.3. Đối với số tiền 100.000.000đ ông V đã đưa cho cụ H- L:

Xét thấy: Đây là một phần trong số tiền mà ông V phải đưa cho cụ L- H để được nhận toàn bộ thửa đất. Nay cụ L- H hủy bỏ việc tặng cho ông V 182,4 m<sup>2</sup> đất nên 2 cụ có trách nhiệm phải trả lại ông V. Ông V không đề nghị gì về vấn đề lãi của số tiền này nên ghi nhận.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Đinh Văn V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông đã nộp.

**Vì các lẽ trên,**

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:**

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 129/2021/DS-ST ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh. Cụ thể:

Áp dụng:

- Điều 120, khoản 3 Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Luật Thi hành án dân sự.
- Án lệ số 14/2017/AL về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:**

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Đình Văn L và cụ L Thị H đối với ông Đình Văn V

1.1. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1109/2019/HĐTC, quyền số 04/TP/CC-SCC-HĐGD của hộ gia đình ông Đình Văn L do Văn phòng công chứng An Thành Đạt công chứng.

1.2. Xác định ông Đình Văn V được quyền sử dụng diện tích đất 200 m<sup>2</sup> đất giới hạn bởi các điểm (1,1',21,22,23,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,1) theo Sơ đồ chia đất kèm theo bản án (trên đất có: Nhà 02 tầng và tum; tường xây 10 trên có chân song sắt; lán tôn khung sắt có cửa, sân gạch hoa; 02 trụ cổng, cánh cổng; nhà bếp; nhà vệ sinh do vợ chồng Vinh tạo lập) tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

1.3. Xác định cụ Đình Văn L và cụ L Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 182,4 m<sup>2</sup> đất giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,23,22,21,1',1) theo Sơ đồ chia đất kèm theo bản án (trên có nhà bán mái, bếp, lán tạm, miếu thờ, lán lợp tôn sân gạch đỏ cạnh miếu thờ; sân bê tông, trường xây, 02 trụ cổng, cánh cổng sắt) tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

II. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh điều chỉnh đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 47 thôn Vĩnh Thanh, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo nội dung quyết định của bản án. Cụ Đình Văn L và cụ L Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được giao theo quyết định của bản án.

III. Cụ Đình Văn L và cụ L Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông Đình Văn V và bà Lê Thị Ch số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Ghi nhận tự nguyện của ông V không yêu cầu tính lãi suất của số tiền này.

IV. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

V. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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.

VI. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Đình Văn L và cụ L Thị H được miễn tiền án phí nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đinh Văn V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

VII. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại BL số 0045312 ngày 18/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

VIII. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án huyện Đông Anh;
- Chi cục THA dân sự huyện Đông Anh;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thúy**

**CÁC THẨM PHÁN**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**







**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

*Nguyễn Thị Thu Thanh*

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

*Nguyễn Thị Thu Thanh*

**Nơi nhận:**

- Người tham gia tố tụng.
- Viện KS ND h.Đông Anh.
- Tòa án ND TP. Hà Nội.
- THA huyện Đông Anh.
- Lưu HSơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

*Cao Thị Thuý*



