

Bản án số 202/2020/DS-PT

Ngày 30/9/2020

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hạnh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Hùng;

Ông Ngô Tự Học.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Mai, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7019/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị Kim L, sinh năm 1954; địa chỉ: ngách 13 ngõ 1, đường M, khu Hành Chính 3, phường L, thành phố V, tỉnh V; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Quang H; sinh năm 1961; địa chỉ: khu Hành Chính 5, phường N, thành phố V, tỉnh V; có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954; địa chỉ: số nhà 73, khu Hành Chính 15, phường L, thành phố V, tỉnh V; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn H - Công ty luật TNHH Thái Hưng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ 2 xóm Minh Tân, phường M, thành phố V, tỉnh P; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960; địa chỉ: số nhà 68, tổ dân phố Làng Bàu, phường L, thành phố V, tỉnh V; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh V; địa chỉ: đường Lê Lợi, phường Tích Sơn, thành phố V, tỉnh V;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Văn L - Chủ tịch; vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân phường L, thành phố V, tỉnh V; địa chỉ: Đường Trần Phú, thành phố V, tỉnh V;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T - Chủ tịch; vắng mặt.

5. Văn phòng công chứng Vĩnh Phú; địa chỉ: số 17, lô S3, khu đô thị Chùa Hà Tiên, xã Đ, thành phố V, tỉnh V;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Điều L - Trưởng văn phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Thị Kim L trình bày:

Bà là con dâu của cụ Nguyễn Thị X, sinh năm 1922 (chết năm 2015) và cụ Nguyễn Văn P, sinh năm 1917 (chết năm 1960). Cụ X và cụ P sinh được 5 người con gồm: bà Nguyễn Thị Thẽ, sinh năm 1943 (chết khi còn nhỏ); bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1946; bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954; ông Nguyễn Tuấn N, sinh năm 1956 (chết năm 2003) và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960. Năm 1979, bà kết hôn với ông Nguyễn Tuấn N và chuyển về sinh sống cùng gia đình nhà chồng tại khu Hành chính 13, phường L, thành phố V, tỉnh V. Khi đó gia đình bà có tổng năm người sinh sống bao gồm: cụ Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Tuấn N, bà và 02 con là anh Nguyễn Tuấn H và anh Nguyễn Tuấn N là con chung của bà và ông N (anh H, anh N đều đã chết), các chị em gái của ông N đều đã xây dựng gia đình và đã đi ở riêng. Năm 1980, cụ Nguyễn Thị X tuyên bố tặng cho vợ chồng bà 250m² đất trong tổng diện tích đất 601m² để làm nhà ở và thờ cúng tổ tiên nhưng chỉ nói bằng miệng. Các phần đất khác Cụ X đã bán và chia cho các cô con gái không ai có ý kiến gì. Bà chủ quan nghĩ mẹ chồng bà chỉ có một con trai duy nhất, các cô con gái đều xuất giá ở riêng, ai cũng có đất đai nhà cửa rộng rãi và đã được chia phần, Cụ X lại đang sinh sống và có tên trong sổ hộ khẩu cùng vợ chồng bà, hơn nữa vì chưa hiểu biết nên bà không đi đăng ký quyền sử dụng đất. Theo bản đồ địa chính, thửa đất mà bà đang sinh sống thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ đo số 75, diện tích 250,4m².

Về quá trình sử dụng đất: Từ năm 1980 đến năm 2003 cả gia đình bà cùng cụ Nguyễn Thị X ở chung trong căn nhà cấp bốn cũ đã xây dựng trên đất từ trước năm 2003, sau đó vợ chồng bà phá bỏ căn nhà cấp bốn cũ và xây dựng trên phần đất này nhà một tầng (diện tích xây dựng khoảng 150m²). Năm 2006 Cụ X không ở cùng bà mà được bà N đón về ở cùng, bà vẫn ở trên nhà, đất này và tiếp tục cải tạo thêm được căn nhà hai tầng một tum để ở và thờ cúng tổ tiên nhà chồng, chồng và các con bà cho đến nay. Việc xây dựng có tất cả mọi người đều biết và

không ai có ý kiến phản đối. Cuối năm 2017, bà có nhiều lần đặt vấn đề giải quyết chuyện đất đai với bà N nhưng không được. Do đó bà đã làm đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân (UBND) phường L giải quyết. Ngày 01/02/2018, tại buổi hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà và bà Nguyễn Thị N bà mới được biết: Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 tại khu Hành Chính 3, phường L, thành phố V, tỉnh V trước đó đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BH 032919 ngày 22/12/2011 mang tên Nguyễn Thị X. Ngày 28/12/2012, cụ Nguyễn Thị X đã tặng cho toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị N. Hợp đồng tặng cho được lập tại Văn phòng công chứng Vĩnh Phú. Sau khi được tặng cho, bà N làm thủ tục sang tên và được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số BN 194444. Theo bà, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/12/2012 giữa cụ Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N là trái pháp luật vì: Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 tại khu Hành Chính 3, phường L, thành phố V, tỉnh V đã được cụ Nguyễn Thị X tặng cho vợ chồng bà từ năm 1980; cụ Nguyễn Thị X không có quyền tặng cho thửa đất này cho bà Nguyễn Thị N vì đất này là của vợ chồng Cụ X và cụ P; cụ Nguyễn Thị X không phải người duy nhất có quyền định đoạt tài sản với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 tại khu Hành Chính 13, phường L, thành phố V, tỉnh V. Kể từ thời điểm ông Nguyễn Tuấn N chồng bà chết năm 2003, bà cũng là người có quyền tham gia định đoạt đối với thửa đất này. Do đó, bà đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/12/2012 ký giữa cụ Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75, diện tích 250,4 m² tại khu Hành Chính 3, phường L, thành phố V, tỉnh V là vô hiệu;

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 032919 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 22/12/2011 mang tên Nguyễn Thị X;

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 194444 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/01/2013 mang tên Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Thị Kim L bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên hủy Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 25/01/2013 của UBND thành phố V về việc thu hồi và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 194444 ngày 25/01/2013 mang tên Nguyễn Thị N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà là con của hai cụ Nguyễn Văn P, sinh năm 1927 đã chết năm 1960 và cụ Nguyễn Thị X sinh năm 1922 chết năm 2015. Bố mẹ bà sinh được năm người con như bà L trình bày là đúng. Mẹ bà và vợ chồng ông N ở trên thửa đất tranh chấp từ năm 1980 đến khoảng tháng 12/2006 thì vợ chồng bà đón mẹ bà về ở cùng. Bà thừa nhận thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75, diện tích 250,4m² tại khu Hành Chính, phường L, thành phố V, tỉnh V có nguồn gốc là của bố mẹ bà. Năm 2012, bà có đưa mẹ bà đến Văn phòng công chứng Vĩnh Phú lập hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất cho bà toàn bộ thửa đất nêu trên. Do mẹ bà không biết chữ nên cụ đã điền chỉ vào bản hợp đồng. Lúc làm hợp đồng không có ai làm chứng và trước khi làm hợp đồng Cụ X có thông báo cho 03 chị em bà, riêng bà L không được thông báo vì gia đình đã từ mặt sau lần bà L kiện Cụ X năm 2007. Sau đó bà được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này. Hiện bà L vẫn đang quản lý, sử dụng nhà, đất đang tranh chấp. Nay bà L khởi kiện bà, bà không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị M thống nhất trình bày: Nhất trí với lời trình bày của bà N, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố V do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 73, diện tích 601,0m² được UBND thị xã V (cũ) cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 12/10/2005 mang tên “Hộ bà Nguyễn Thị X” trong đó 200,0m² đất ở và 401,0m² đất vườn. Năm 2008, thửa đất số 83 tách làm 3 thửa: Thửa 83^a diện tích 112,0m²; thửa 83b diện tích 110,7m²; thửa 83 diện tích 378,3m². Hộ bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Huy và vợ là bà Nguyễn Thị X thửa đất ở giữa là thửa đất số 83b, diện tích 110,7m² (70,0m² đất ở; 40,7m² đất vườn) và được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ cho ông Huy bà Xuân ngày 05/3/2008. Phần đất còn lại của hộ bà Nguyễn Thị X là 02 thửa: Thửa 83a diện tích 112,0m²; thửa 83 diện tích 378,3m². Năm 2010, bà X báo mất GCNQSDĐ và thực hiện các thủ tục cấp lại GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất còn lại. Sau khi UBND phường L thực hiện thủ tục niêm yết công khai từ ngày 16/9/2010 đến 16/10/2010, UBND phường L đã có Tờ trình số 19/TTr-UBND ngày 24/02/2011 đề nghị UBND thành phố V cấp lại GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị X. Hồ sơ đề nghị cấp 02 GCNQSDĐ mới mang tên một mình bà Nguyễn Thị X vì: bà X có đơn ngày 18/11/2010 gửi UBND phường L xác nhận bà đang ở một mình (độc thân) để cấp lại GCNQSDĐ mới là của riêng bà X và được UBND phường xác nhận là hộ độc thân.

Sau khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra hồ sơ, vẽ trích lục 02 thửa đất số 83 và 83^a, phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 1853/TTr-TNMT ngày 20/12/2011 đề nghị UBND thành phố V cấp lại 02 GCNQSDĐ cho bà X đối với 02 thửa đất số 83 và 83^a.

Ngày 22/12/2011, UBND thành phố đã có Quyết định số 4788/QĐ-UBND về việc hủy bỏ GCNQSDĐ số 01444 cấp ngày 12/10/2005 và cấp lại 02 GCNQSDĐ mang tên “Bà Nguyễn Thị X”: GCNQSDĐ số 00996 ngày 22/12/2011 đối với thửa đất số 83A, diện tích 112,0m² (50,0m² đất ở; 62,0m² đất vườn); GCNQSDĐ số 00997 ngày 22/12/2011 đối với thửa đất số 83, diện tích 378,3m² (80,0m² đất ở; 298,3m² đất vườn). Ngày 23/11/2012, bà X chuyển nhượng thửa đất số 83a cho ông

Kim Văn H và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh Th (Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 23/11/2012). Ngày 17/12/2012, UBND thành phố V đã có Quyết định số 455/QĐ-UBND cấp GCNQSDĐ số 01318 cho ông Kim Văn H và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T tại thửa đất số 83A, diện tích 112,0m² (50,0m² đất ở; 62,0m² đất vườn). Tháng 12/2012, bà X tách thửa đất số 83 thành 02 thửa: Thửa đất số 220, diện tích 127,9m² và thửa đất số 83, diện tích 250,4m².

Thửa đất số 83, diện tích 250,4m² hiện các bên đang tranh chấp bà X tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị N (Hợp đồng tặng cho được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 28/12/2012).

Ngày 25/01/2013, UBND thành phố V đã có Quyết định số 279/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị X và cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 75, diện tích 250,4m² (40,0m² đất ở và 210,4m² đất LNK).

Quan điểm giải quyết của UBND thành phố V: Quá trình cấp lại GCNQSDĐ do bị mất cho bà X năm 2010 - 2011 có sự sai sót khi GCNQSDĐ cũ ghi "Hộ bà Nguyễn Thị X", sau khi cấp lại ghi là "Bà Nguyễn Thị X" (Xác lập quyền sử dụng đất của riêng bà X). Lý do sai sót: Trong hồ sơ đề nghị cấp lại GCNQSDĐ do bị mất của bà X, UBND phường L xác nhận bà X là hộ độc thân là không đúng vì bà X có chồng (đã chết) và 04 người con, trong đó 3 người con gái, một người con trai là ông Nguyễn Tuấn N - chồng bà Đặng Thị Kim L.

Đại diện Văn phòng công chứng Vĩnh Phú trình bày:

Ngày 28/12/2012 Văn phòng công chứng Vĩnh Phú nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa: Bên tặng cho là bà Nguyễn Thị X, bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị N (con gái bà X). Tài sản tặng cho là quyền sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75, diện tích 250,4m² tại khu Hành Chính 3, phường L, thành phố V, tỉnh V; theo GCNQSDĐ số BH 032919 mang tên bà Nguyễn Thị X. Đồng thời cung cấp cho Văn phòng các hồ sơ pháp lý gồm: GCNQSDĐ số BH 032919, Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên tham gia giao kết hợp đồng (đều là bản chính), đơn xác nhận hộ khẩu của bà X (có xác nhận của UBND phường L), giấy khai sinh của bà Nguyễn Thị N. Ngay sau khi tiếp nhận và xem xét các hồ sơ pháp lý do các bên cung cấp Văn phòng công chứng đã đọc, giải thích các quyền, nghĩa vụ trong việc giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Khi các bên đã nhất trí đồng ý toàn bộ nội dung của bản hợp đồng và đã ký tên vào từng trang của bản hợp đồng trước mặt Công chứng viên Nguyễn Điều Lực (do bà Nguyễn Thị X không tự mình ký được nên đã kiểm chỉ từng trang của hợp đồng). Sau đó Công chứng viên Văn phòng công chứng Vĩnh Phú ký lời chứng để công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 3831/2012/TCQSĐĐ, quyển số 04TP/CC-SCC/HDDGD cùng ngày 28/12/2012 và giao hợp đồng cho các bên. Quá trình thụ lý và thực hiện việc công

chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng đã tuân thủ thực hiện đúng các quy định của Luật công chứng 2006. Nay Văn phòng công chứng đề nghị quý Tòa xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường L do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thông tin về thửa đất có GCNQSDĐ số BH032919 do UBND cấp ngày 22/12/2011 mang tên bà Nguyễn Thị X tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 75, địa chỉ khu Hành Chính 3, phường L, V, V; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N được lập tại Văn phòng công chứng Vĩnh Phú ngày 28/12/2012, UBND phường L xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị N ngày 28/12/2012 và trả lại hồ sơ sau khi xác nhận đơn đề bà N nộp hồ sơ và xin cấp GCNQSDĐ của mình tại UBND thành phố V. Quan điểm của UBND phường đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh V đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 28 và Điều 31 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; các Điều 116, 122, 13; điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ- CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính Phủ.

[1] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3831/2012/TCQSDĐ, quyền số 04TP/CC-SCC/HDDGD ngày 28/12/2012 giữa cụ Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 75, diện tích 250,4m² (40,0m² đất ở và 210,4m² đất LNK) tại Văn phòng công chứng Vĩnh Phú bị vô hiệu;

[2] Hủy Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 25/01/2013, của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 75, diện tích 250,4m² (40,0m² đất ở và 210,4m² đất LNK).

[3] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 032919 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 22/12/2011 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 75, diện tích 250,4m² (40,0m² đất ở và 210,4m² đất LNK) mang tên Nguyễn Thị X.

[4] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 194444 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 25/01/2013 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 75, diện tích 250,4m² (40,0m² đất ở và 210,4m² đất LNK) mang tên Nguyễn Thị N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/11/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu tuyên hủy bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim L.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn bà Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn vì: Cụ Nguyễn Văn P và cụ Nguyễn Thị X sinh được 5 người con là bà Nguyễn Thị Thê (chết khi còn nhỏ), bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Tuấn N (chết năm 2003), và bà Nguyễn Thị M. Năm 1960 cụ P chết, năm 2015 Cụ X chết. Xác định hàng thừa kế của cụ P, Cụ X là 4 người con, xét thời điểm cụ P mất thì ông N là người thừa kế của cụ P, do vậy không có thừa kế thế vị của ông N. Khi Cụ X chết thì hàng thừa kế của Cụ X là bà N, bà Minh, bà Khuyên. Bà L không thuộc hàng thừa kế của cụ P, Cụ X, do đó bà L không có quyền khởi kiện vụ án.

Thời điểm năm 2002 khi Cụ X bán đất, người nhận tiền là bà L, ông N lúc này chưa chết nên ông N biết việc Cụ X bán đất, năm 2005 Cụ X được cấp GCNQSDĐ, đến 2008 Cụ X chuyển nhượng cho ông Huy và bà Xuân thừa đất số 83b, diện tích 110,7m² và năm 2012 bán thửa đất cho anh H chị Thủy không thể nói bà L không biết.

Các bên trình bày có giải quyết tranh chấp đất đai tại phường, tại phiên tòa bà N thừa nhận có giải quyết tại phường, bà L lúc đầu thừa nhận nhưng sau lại khai không yêu cầu ra phường nhưng cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu.

Hợp đồng công chứng của Cụ X không thuộc trường hợp phải có người làm chứng.

Theo quy định của Bộ luật dân sự người thứ ba ngay tình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không được hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N sau khi được ký hợp đồng công chứng thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp lại GCNQSDĐ không phải do sai sót gì.

Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy GCNQSDĐ của bà N, hủy GCNQSDĐ của Cụ X và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Cụ X và bà N là không đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Đặng Thị Kim L đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị K nhất trí với ý kiến của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa có quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà L khởi kiện cho rằng thửa số 83 Cụ X đã cho tặng vợ chồng bà năm 1980, Cụ X tuyên bố tặng cho vợ chồng bà 250,4m² đất trong

tổng diện tích đất 601m² để làm nhà ở và thờ cúng tổ tiên nhưng chỉ nói bằng miệng sau đó Cụ X lại cho tặng bà N là không đúng, bà khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng tặng cho giữa Cụ X và bà N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N.

Diện tích 250,4m² đất đó phải là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình. Cụ X căn cứ GCNQSDĐ đứng tên một mình Cụ X để tự ý cho tặng đất bà N, hợp đồng tặng cho chỉ có một mình Cụ X ký là không đúng pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, đúng pháp luật. Xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N trong thời hạn luật định, là hợp lệ được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Bà Đặng Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3831/2012/TCQSDĐ, quyền số 04TP/CC-SCC/HDDGD ngày 28/12/2012, giữa cụ Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu;

- Tuyên hủy GCNQSDĐ số BH 032919 do UBND thành phố V cấp ngày 22/12/2011 mang tên bà Nguyễn Thị X;

- Tuyên hủy GCNQSDĐ số BH 194444 do UBND thành phố V cấp ngày 25/01/2013 mang tên Nguyễn Thị N. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh V.

- Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 25/01/2013 của UBND thành phố V về việc thu hồi GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị X và cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 75, diện tích 250,4m² (40,0m² đất ở và 210,4m² đất LNK).

Những yêu cầu nêu trên trong đó có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N phát sinh từ ngày 28/12/2012 và yêu cầu hủy quyết định cá biệt. Do vậy, pháp luật được áp dụng để giải quyết vụ án là Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, đối với hợp đồng về hình thức và nội dung của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, thì Luật áp dụng để giải quyết là Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Bộ luật tố tụng hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2]. Về nội dung: Xét đơn kháng cáo ngày 07/11/2019 của bà Nguyễn Thị N yêu cầu tuyên hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim L; Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: bà L là con dâu nên không có quyền thừa kế tài sản của cụ P và Cụ X; GCNQSDĐ Cụ X đã được cấp từ năm 2005; nguyên đơn đã khởi kiện ra phường hoặc ra tòa nhưng chưa được thu thập vụ việc đã giải quyết chưa, nhận định Cụ X không phải là đối tượng cần người làm chứng, nên hợp đồng hợp pháp thì không tuyên vô hiệu, với những lý do trên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Trong vụ án này, cần xem xét mối quan hệ gia đình và mối liên hệ về quyền về tài sản trên cơ sở các văn bản pháp luật liên quan điều chỉnh những quan hệ pháp luật và thẩm quyền ban hành quyết định cá biệt và các văn bản trong lĩnh vực quản lý về đất đai, cũng như quyền tặng cho về quyền sử dụng đất.

Trước hết cần xem xét về nguồn gốc đất tranh chấp, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75, có diện tích 250,4m² (40,0m² đất ở và 210,4m² đất LNK) đang có tranh chấp nằm trong thửa đất số 83, tờ bản đồ số 73, diện tích 601,0m² được UBND thị xã V (cũ) cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 12/10/2005 mang tên “Hộ bà Nguyễn Thị X” là tài sản chung của vợ chồng cụ Nguyễn Văn P (chết năm 1960) và cụ Nguyễn Thị X. Sau khi cụ P chết, Cụ X cùng ở với con trai là ông Nguyễn Tuấn N, năm 1979 bà L kết hôn với ông N về làm dâu ở cùng Cụ X, bà L có 2 con là anh Nguyễn Tuấn H và anh Nguyễn Tuấn N sinh sống trên thửa đất này, khi đang xây dựng nhà năm 2003 ông Nguyễn Tuấn N chết và 2 con của ông N và Liên cũng chết. Năm 2006 Cụ X về ở với bà N. Năm 2015 Cụ X chết, như vậy cả cụ P và Cụ X chết đều không để lại di chúc. Khi Cụ X còn sống cụ đã tách bán 3 thửa, chỉ còn một thửa đất đang có tranh chấp mà bà L ở thửa đất này liên tục từ khi về làm dâu cho tới nay, việc Cụ X làm lại GCNQSDĐ và thực hiện hợp đồng tặng cho mảnh đất bà L đang sinh sống và quản lý sử dụng bà cũng không hề biết, còn các chị em là con 2 cụ đã lấy chồng đều ra ở riêng.

Như vậy thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng cụ P và Cụ X, từ năm 1979 bà L ở liên tục trên thửa đất này cho đến nay. Ngày 22/12/2011 Cụ X kê khai độc thân để được cấp GCNQSDĐ số CH00997 thể hiện quyền sử dụng đất riêng của cụ là sai vì quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất không phải là tài sản riêng của Cụ X. Tiếp đến ngày 28/12/2012 Cụ X lại thực hiện điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho thửa đất này cho bà N, việc Cụ X tự mình định đoạt tài sản chung cũng là sai, đồng thời Cụ X và bà N thiết lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có Văn phòng công chứng Vĩnh Phú xác nhận, nhưng hợp đồng này vi phạm Luật công chứng. Ngày 25/01/2013 bà N sử dụng Hợp đồng công chứng (có vi phạm) để được cấp GCNQSDĐ cho bà cũng là sai vì GCNQSDĐ của bà N được xác lập trên một hợp đồng công chứng vi phạm Luật công chứng.

Đối với Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 25/01/2013 của UBND thành phố V về việc thu hồi GCNQSDĐ của cụ Nguyễn Thị X và cấp GCNQSDĐ cho

bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 75, diện tích 250,4m² (40,0m² đất ở và 210,4m² đất LNK) thấy rằng về thẩm quyền ban hành là đúng, tuy nhiên về nội dung việc ban hành chưa đúng qui định của Luật đất đai.

Từ những nhận định nêu trên, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng không bổ sung được tài liệu chứng cứ mới liên quan đến kháng cáo, nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ, nên không được chấp nhận; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Án phí: Bà Nguyễn Thị N được miễn phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V.

3. Án phí: Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh V;
- VKSND tỉnh V;
- Cục THADS tỉnh V;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS, PHCTP.

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

Hoàng Văn Hạnh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Tự Học

Nguyễn Xuân Hùng

Hoàng Văn Hạnh

