

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI HÀ NỘI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 109/2021/DS-PT

Ngày: 03/11/2021

*V/v Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mai.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;
Ông Vũ Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Phan Diệu Nhân, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Thụ lý số: 309/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 8463/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Cụ **Đồng Thị N**, sinh năm 1939.

Địa chỉ: Thôn T, xã N2, huyện N1, tỉnh H, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ N: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1956; có mặt.

HKTT: xã A, thành phố H, tỉnh H.

Địa chỉ liên hệ: Số 329, đường T2, phường N3, thành phố H, tỉnh H; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông **Phan Đình B**, sinh năm 1973 và bà **Vũ Thị H1**, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã N2, huyện N1, tỉnh H; đều vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà H1: Bà Nguyễn Thị T3, Luật sư Công ty Luật TNHH T4 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H2; có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện N1, tỉnh H; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã N2, huyện N1, tỉnh H; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Phan Đình L, sinh năm 1959; vắng mặt.

3.4. Ông Phan Đình T1, sinh năm 1963; có mặt.

3.5. Bà Phan Thị S, sinh năm 1972; vắng mặt.

Đều ở địa chỉ: Thôn T, xã N2, huyện N1, tỉnh H.

3.6. Bà Phan Thị T5, sinh năm 1979; vắng mặt.

Địa chỉ: thôn T6, xã N4, huyện N1, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Đình L, bà Phan Thị S, bà Phan Thị T5: Ông Phan Đình T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn T, xã N2, huyện N1, tỉnh H; có mặt.

3.7. Bà Phan Thị N5, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn T, xã N2, huyện N1, tỉnh H; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của bà N7: Ông Phan Đình T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn T, xã N2, huyện N1, tỉnh H; có mặt.

3.8. Ông Phan Đình N6, sinh năm 1967 và bà Vũ Thị H3, sinh năm 1974;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H3: Ông Phan Đình N6; ông N6 có mặt, bà H3 vắng mặt.

3.9. Ông Phan Đình M, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1974.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H3: Ông Phan Đình M; ông M2 có mặt. Bà H3 vắng mặt.

Đều ở địa chỉ: Thôn T, xã N2, huyện N1, tỉnh H.

3.10. Phòng công chứng số 2 tỉnh H;

Địa chỉ: số 12, Đ, phường S1, thành phố C, tỉnh H; vắng mặt.

Người kháng cáo: Cụ Đồng Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là cụ

Đông Thị N, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc T1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Cụ Phan Đình T7 (sinh năm 1934, chết năm 2001) và cụ Đông Thị N là vợ chồng. Hai cụ sinh được 08 người con là Phan Đình L, Phan Đình V (là liệt sỹ, hy sinh năm 1979, chưa có vợ con), Phan Đình T1, Phan Đình N6, Phan Thị N5, Phan Thị S, Phan Đình B, Phan Thị T5. Ngoài ra, cụ N và cụ T7 không có con nuôi, con riêng khác. Bố cụ T7 là cụ Phan Đình H6 chết năm 1982, mẹ cụ T7 là cụ Lê Thị T8 chết năm 1979.

Khi cụ T7 còn sống, cụ N và cụ T7 tạo dựng được diện tích đất 1.252m², địa chỉ: thôn T, xã N2, huyện N1, tỉnh H, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được thể hiện tại bản đồ 299 của UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H. Khoảng N6 1991, hai cụ tách đất cho con là anh Phan Đình T1 diện tích 240m² và bán cho anh Phan Đình M1 310m². Hai diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Diện tích đất của hai cụ còn lại là 438m² tại thửa số 112, tờ bản đồ số 7, được UBND tỉnh H7 (nay là tỉnh H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Phan Đình T7 vào ngày 26/8/1991, đến ngày 01/11/2001 thì được UBND huyện N1, tỉnh H hợp pháp hóa tại trang 3. Tài sản trên đất có 01 nhà mái ngói cấp 4 năm gian đã cũ nát.

Ngày 22/5/2001, cụ T7 chết, không để lại di chúc. Ngày 25/12/2009, cụ N và các con gồm ông L, ông T1, bà N7, bà S, ông B, ông N6 đã lập Văn bản từ chối hưởng tài sản thừa kế, Văn bản phân chia tài sản thừa kế đối với phần di sản của cụ T7 để cho cụ N được toàn quyền đứng tên sử dụng. Trong các văn bản này có cả chữ ký của bà T5 nhưng do khi đó bà T5 lấy chồng ở H, không có nhà nên bà S đã ký thay. Ngày 07/4/2010, tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ T7 đã ghi chỉnh lý biến động về việc cụ N được nhận thừa kế quyền sử dụng đất tại thửa 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 438m² (trong đó có 300m² đất ở và 138m² đất vườn).

Ngày 10/3/2011, cụ N tặng cho ông Phan Đình N6 và bà Vũ Thị H3 200m² đất ở nông thôn theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng của Phòng công chứng số 2 tỉnh H. Ngày 05/5/2011, UBND huyện N1 đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC258196 mang tên cụ Đông Thị N tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 238m² (trong đó đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 138m²) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC258174 mang tên ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 tại thửa đất số 827, tờ bản đồ số 7, diện tích 200m² đất ở tại nông thôn.

Năm 2016, cụ N tiếp tục đề nghị tách thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 238m² để tặng cho ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1, đồng thời cụ N đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất 20m² từ đất trồng cây lâu năm sang làm đất ở đối với thửa đất còn lại của cụ. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016, có chứng thực của UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H. Ngày 26/5/2016, UBND huyện N1 đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 121,3m² (trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 61,3m²) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235689 mang tên cụ Đồng Thị N tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 123m² (trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 63m²).

Ngày 13/11/2017, ông B và bà H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3, được UBND xã N2 chứng thực hợp đồng theo quy định. Ông M2, bà H3 đã hoàn thiện các thủ tục hành chính để được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do cụ N có đơn nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N1 đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và bà H1 nên đến nay ông M2 và bà H3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cụ N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình B, bà Vũ Thị H1 (có chứng thực của UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H) vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 do UBND huyện N1, tỉnh H cấp ngày 26/5/2016 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ N bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2011 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 (do Phòng công chứng số 2 tỉnh H công chứng) vô hiệu. Cụ N không đề nghị giải quyết hậu quả của hai hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ khởi kiện:

- Bà T5 không ký vào văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế và văn bản phân chia tài sản thừa kế nên thủ tục cho cụ N đứng tên toàn bộ thửa đất là không hợp pháp. Cụ N không có quyền định đoạt tặng cho vợ chồng ông B và vợ chồng ông N6 các diện tích đất.

- Ông B nói với cụ N ký làm thủ tục để vay vốn ngân hàng cho ông B đi nước ngoài. Do tin tưởng con nên cụ N đã ký các giấy tờ mà cụ N không biết là các giấy gì. Khi gia đình ông M2 sang nhà cụ dỡ ngôi nhà, cụ hỏi ông M2 thì mới biết ông B đã bán đất cho ông M2. Lúc ấy cụ mới biết ông B đã lừa dối cụ để làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- Việc cụ N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B thì các con của cụ gồm ông T1, ông L, bà N7, bà S, bà T5 không biết.

Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Cụ N đề nghị chịu toàn bộ lệ phí.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B và bà H1 là bà Nguyễn Thị T6 trình bày:

Thông nhất với ý kiến của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, thời điểm cụ T7 chết. Khi cụ T7 còn sống, cụ T7 và cụ N tạo dựng được diện tích đất tại thôn T, N2, N1, H, diện tích cụ thể bao nhiêu ông B không nhớ, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ T7. Tài sản trên đất có 05 gian nhà mái ngói cấp 4.

Ngày 22/5/2001, cụ T7 chết, không để lại di chúc. Khoảng N6 2009, cụ N và các con trong gia đình gồm ông L, ông T1, bà N7, bà S, ông N6, ông B đã lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế, Văn bản từ chối hưởng tài sản thừa kế của cụ T7 để cho cụ N được toàn quyền đứng tên sử dụng. Trong văn bản này có cả chữ ký của bà T5 nhưng do khi đó bà T5 làm công ty ở H, không có nhà nên một trong những người anh em trong nhà đã ký thay. Sau đó, bà T5 có biết việc lập văn bản trên vì trước khi làm thủ tục cho cụ N đứng tên toàn bộ thừa đất thì cụ N và anh em trong gia đình đã họp bàn thống nhất. Ông B không nhớ thời điểm cụ N tách đất cho vợ chồng ông N6 nhưng tách đất trước khi cho vợ chồng ông đất, vợ chồng ông N6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2016, cụ N làm thủ tục tặng cho vợ chồng ông đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016, có chứng thực của UBND xã N2. Ngày 26/5/2016, UBND huyện N1 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 121,3m². Trên diện tích đất có 01 gian nhà cấp 4 và ba gian công trình phụ gồm bếp, chuồng lợn, nhà dưới. Năm 2017, vợ chồng ông B đã bán diện tích đất này cho vợ chồng ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3. Thủ tục chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông B với ông M2, bà H3 được thực hiện đầy đủ theo quy định và đang trong thời gian chờ UBND huyện N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ N có đơn yêu cầu dừng lại nên đến nay ông M2, bà H3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ N vì cụ N đã tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông và vợ chồng ông N6 theo trình tự, thủ tục đúng quy định pháp luật, được UBND huyện N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ N là người biết đọc, biết viết và khi làm thủ tục tặng cho đất cho vợ chồng ông, cụ N đã được cán bộ UBND xã N2 giải thích đầy đủ nên cụ N nhất trí ký tên và điểm chỉ đồng ý vào hợp đồng tặng cho đất ngày 01/4/2016.

Mặt khác, trong vụ án trước đây, khi bà T5 khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T7, bà T5 cho rằng không biết việc anh chị em thống nhất để cụ N hưởng toàn bộ di sản thừa kế của cụ T7 là không đúng. Vì bà T5 cũng biết được việc cụ N được đứng tên trên toàn bộ diện tích đất, sau đó tặng cho đất cho vợ chồng ông N6 và vợ chồng ông nhưng đều không có ý kiến gì. Trước khi bán đất cho ông M2 thì ông B đã hỏi các anh chị em trong gia đình có ai mua đất không, do không ai mua nên ông mới bán đất cho ông M2. Ông B và bà H1 không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Phan Đình T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đình L, bà Phan Thị S, bà Phan Thị T5, bà Phan Thị N5; bà Nguyễn Thị Chi là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị N5; ông Phan Đình N6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H3 trình bày: Nhất trí với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của cụ N, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Phan Đình M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Vợ chồng ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 có diện tích 121,3m² đất ở giáp đất nhà ông. Vào khoảng tháng 10/2017, ông B nói với ông là bán thửa đất nói trên cho vợ chồng ông. Lúc đó, ông nói với vợ chồng ông B là cứ hỏi anh em ruột nhà ông B trước nếu có ai mua thì bán cho anh em của ông B, còn nếu anh em ông B không ai mua thì ông sẽ mua. Khoảng một tháng sau, ông B sang nói với ông là đã hỏi anh em nhưng không ai mua và muốn bán đất cho ông để lấy tiền mua đất ra chỗ khác ở. Sau khi xem xét, ông thấy giấy tờ đất hợp lệ và thống nhất giá đất, vợ chồng ông đã mua diện tích đất này. Hai bên đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến UBND xã N2, huyện N1 để chứng thực vào ngày 13/11/2017. Sau đó, ông cũng đã nộp thuế đất đầy đủ để hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toàn bộ hồ sơ được chuyển lên UBND huyện N1 để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đang được xem xét giải quyết thì gia đình cụ N có ý kiến đến UBND huyện N1 về việc tranh chấp với vợ chồng ông B, bà H1 đối với diện tích đất đã bán cho ông nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bị dừng lại. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N và vợ chồng ông B vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phan Đình B, bà Vũ Thị H1 thì vợ chồng ông cũng không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng

chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông, sau này không thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện vợ chồng ông B trong vụ án khác.

Phòng công chứng số 2 tỉnh H có quan điểm: Việc công chứng viên chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa cụ Đồng Thị N với ông Phan Đình N6 và bà Vũ Thị H3 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/3/2011, số công chứng 388, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đảm bảo đúng quy định pháp luật. Căn cứ: sau khi tiếp nhận hồ sơ, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, hướng dẫn cụ N, ông N6, bà H3 tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định của pháp luật có liên quan đến việc thực hiện giao dịch dân sự. Tại thời điểm công chứng, bên tặng cho và bên nhận tặng cho có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, các bên giao kết đã ký hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc công chứng được tiến hành theo quy trình một cửa, đảm bảo đúng trình tự, có sự công khai, minh bạch, đồng thời có sự giám sát giữa Công chứng viên và nhân viên nghiệp vụ. Do vậy, Phòng công chứng số 2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/3/2011 giữa cụ N và vợ chồng anh Năm vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Quan điểm của UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của UBND xã, khi gia đình cụ N gồm cụ N, ông B, bà H1 có hồ sơ tách đất đảm bảo đúng quy định, UBND xã đã chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau khi các bên đã ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào hợp đồng tại trụ sở UBND xã N2. Việc UBND xã N2 chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. UBND xã không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Quan điểm của UBND huyện N1, tỉnh H: Ngày 07/4/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N1 đã ký xác nhận cho cụ Đồng Thị N được nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 438m² là đảm bảo quy định của pháp luật. Sau khi được toàn quyền sử dụng thửa đất, cụ N đã thực hiện quyền tách thửa, tặng cho, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Cụ thể, năm 2011, UBND huyện N1 đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (một giấy số BC258196 mang tên Đồng Thị N, một giấy số BC258174 mang tên Phan Đình N6, Vũ Thị H3) và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 (một giấy số CC235638 mang tên Phan Đình B và Vũ Thị H1, một giấy số CC235689 mang tên Đồng Thị N). Các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N và các đối tượng liên quan đều được lập hợp đồng tặng cho, có chứng thực, công chứng theo đúng quy định. Vì vậy, việc UBND huyện N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối

tượng có liên quan nêu trên, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 mang tên ông B, bà H1 năm 2016 là đảm bảo theo quy định của pháp luật. UBND huyện không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Kết quả xác minh tại UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H:

- Ngày 26/8/1991, cụ Phan Đình T7 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có chữ ký khắc dấu của Chủ tịch UBND tỉnh H7) đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 438m² (trong đó: đất ở 300m², đất vườn 138m²), sau đó được UBND huyện N1 ký, đóng dấu xác nhận hợp pháp hóa quyền sử dụng đất tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2001. Năm 2009, gia đình cụ N cùng các con đã lập văn bản phân chia tài sản thừa kế, văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế, UBND xã N2 đã chứng thực các văn bản này. Đối với chữ ký của bà Phan Thị T5 trong văn bản phân chia tài sản thừa kế và văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế không phải do bà T5 ký do UBND xã khi làm thủ tục chưa chặt chẽ. Ngày 07/4/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N1 đã ký xác nhận phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất nêu trên, theo nội dung xác nhận: Cụ Đồng Thị N nhận thừa kế quyền sử dụng đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7 tại văn bản thừa kế do UBND xã N2 lập ngày 25/12/2009. Sau khi được nhận di sản thừa kế, cụ N đã đề nghị tách thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7 thành 02 thửa để tặng cho quyền sử dụng đất: Ngày 10/3/2011, cụ N tặng cho ông Phan Đình N6 và bà Vũ Thị H3 200m² đất ở nông thôn theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng của Phòng công chứng số 2 tỉnh H. Ngày 05/5/2011, UBND huyện N1 đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC258196 mang tên cụ Đồng Thị N tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 238m² (trong đó đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 138m²) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC258174 mang tên ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 tại thửa đất số 827, tờ bản đồ số 7, diện tích 200m² đất ở tại nông thôn. Năm 2016, cụ N tiếp tục đề nghị tách thửa đất đã được cấp năm 2011 (thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 238m²) để tặng cho ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1, đồng thời cụ N đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất 20m² từ đất trồng cây lâu năm sang làm đất ở đối với thửa đất còn lại của cụ. Ngày 26/5/2016, UBND huyện N1 đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 121,3m² (trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 61,3m²) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235689 mang tên cụ Đồng Thị N tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 123m² (trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 63m²). Ngày 13/11/2017, ông B và bà H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3,

được UBND xã N2 chứng thực hợp đồng theo quy định. Ông M2, bà H3 đã hoàn thiện các thủ tục hành chính để được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do cụ N có đơn nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và bà H1 nên đến nay ông M2 và bà H3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Hiện trạng sử dụng thửa đất số 827, tờ bản đồ số 7 mang tên ông N6, bà H3 là 427m², tăng 227m² do ông N6, bà H3 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Đình T1 (đã được bổ sung tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N6, bà H3). Hiện trạng sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17 mang tên cụ N là 123,6m², tăng 0,6m² và hiện trạng sử dụng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17 mang tên ông B, bà H1 là 121,9m², tăng 0,6m² đều là sai số do đo đạc.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản thỏa thuận về việc xác định giá trị tài sản xác định:

1. Đất :

Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B và bà H1 có diện tích 121,9m²; Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ N có diện tích 123,6m²; Thửa đất số 827, tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N6 và bà H3 có diện tích 427m².

Giá đất ở là 2.885.000 đồng/m², giá đất trồng cây lâu năm là 75.000 đồng/m².

2. Tài sản trên đất :

- Tài sản trên thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, xã N2, huyện N1, tỉnh H: 01 công trình phụ nhà cấp IV, diện tích 39,5m² trị giá 14.293.000 đồng, 01 bể nước 7.709.000 đồng, 01 nhà chính cấp IV diện tích 15,7m² trị giá 4.803.000 đồng, 01 mái proximang kết cấu tre diện tích 7,4m² trị giá: 152.000 đồng, 01 bể lọc 1.36m³ trị giá: 1.045.000 đồng, sân trật gạch vỡ, diện tích 30m² trị giá 96.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 28.098.000 đồng.

- Tài sản trên thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, xã N2, huyện N1, tỉnh H: 01 bếp diện tích 4,4m² trị giá 2.114.000 đồng, 01 mái tôn lạnh diện tích 41,5m² trị giá 20.000.000 đồng, 01 nhà chính diện tích 61,1m² trị giá 125.000.000 đồng, 01 nhà tắm diện tích 4,5m² trị giá 5.284.000 đồng, 01 nhà vệ sinh diện tích 2,8m² trị giá 3.064.000 đồng, 01 sân trật bê tông, diện tích 51m² trị giá 1.080.000 đồng, tường bao giáp nhà ông B dài 3,4m, cao 1,5m trị giá 307.000 đồng, 01 tấm tôn phía trên tường giáp nhà ông B, diện tích 8m² trị giá 1.482.000 đồng, 01 cổng

sắt có 02 cánh kích thước 1,8m x 2,2m trị giá 372.000 đồng, 02 trụ cổng kích thước 2,2m x 0,45m x 0,45m trị giá 991.000 đồng, tường bao giáp đường thôn kích thước 2,7m x 1,5m trị giá 495.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 160.189.000 đồng.

- Tài sản trên thửa đất số 827, tờ bản đồ số 7, xã N2, huyện N1, tỉnh H: 01 nhà cấp IV nuôi tằm diện tích 26,8m² trị giá 27.434.000 đồng, 01 chuồng gà diện tích 3,8m² trị giá 1.021.000 đồng, 01 nhà chính mái bằng diện tích 75,4m² trị giá 268.280.000 đồng, 01 mái proximang phía sau nhà ở diện tích 74,9m² trị giá 9.196.000 đồng, 01 dãy nhà chăn nuôi trị giá 24.119.000 đồng, mái proximang kết cấu tre trị giá 680.000 đồng, 01 bể nước 6.159.000 đồng, 01 bể lọc 2.065.000 đồng, 01 nhà tắm diện tích 4,4m² trị giá : 321.000 đồng, 01 sân trệt bê tông gạch vỡ, diện tích 188m² trị giá: 2.653.000 đồng, tường bao giáp bà Nhỡ 974.000 đồng, tường bao (giáp đường thôn) 260.000 đồng, 01 cổng sắt 399.000 đồng, trụ cổng 290.000 đồng, tường xây từ cổng vào dãy chăn nuôi 2.997.000 đồng, 01 cây hồng xiêm 180.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 345.229.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh H đã quyết định:

Áp dụng các điều 121, 122, 124, 722, 723 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đồng Thị N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2011 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 (do Phòng công chứng số 2 tỉnh H công chứng) và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình B, bà Vũ Thị H1 (có chứng thực của UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H) vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 do UBND huyện N1, tỉnh H cấp ngày 26/5/2016 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1.

Xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2011 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình B, bà Vũ Thị H1 có hiệu lực.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020, nguyên đơn là cụ Đồng Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là cụ Đồng Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng ông Phan Đình L, bà Phan Thị N, bà Phan Thị T không ký tại Văn bản từ chối hưởng tài sản thừa kế, Văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 25/12/2009 nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2011 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình B, bà Vũ Thị H1 nên đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm; tuyên bố các Hợp đồng nêu trên vô hiệu; chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 do UBND huyện N1, tỉnh H cấp ngày 26/5/2016 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1. Cụ N tự nguyện trả lại 350.000.000 đồng vợ chồng ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Từ thời điểm cụ N và các con gồm ông L, ông T1, bà N7, bà S, ông B, ông N6 lập Văn bản từ chối hưởng tài sản thừa kế có chứng thực của UBND xã N2 vào ngày 25/12/2009 đến năm 2016, cụ N đã đăng ký chỉnh lý sửa đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa và đã thực hiện rất nhiều giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nhưng các đồng thừa kế của cụ Tê không phản đối. Những hộ gia đình nhận chuyển nhượng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thay đổi hiện trạng sử dụng đất nhưng những người không ký tại Văn bản từ chối hưởng tài sản thừa kế, Văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 25/12/2009 cũng không khiếu nại, tranh chấp nên ý kiến của cụ N và các con của cụ cho rằng bà Phan Thị T5 không biết và không đồng ý giao kỷ phần thừa kế mà bà được hưởng của cụ T7 cho cụ N quản lý, sử dụng và định đoạt là không đúng thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc T1 và ông Phan Đình T1 đề nghị cụ Nhõ tự nguyện trả lại 350.000.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3 để khắc phục hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không được người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3 chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của cụ N; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn là cụ Đồng Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2011 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 (do Phòng công chứng số 2 tỉnh H công chứng) và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình B, bà Vũ Thị H1 (có chứng thực của UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H) vô hiệu đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 do UBND huyện N1, tỉnh H cấp ngày 26/5/2016 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là cụ Đồng Thị N kháng cáo trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Bà Phan Thị N5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bị khuyết tật về trí tuệ, mức độ nặng, đã được cấp giấy xác nhận và được hưởng trợ cấp hàng tháng. Tòa án sơ thẩm đã giải thích, hướng dẫn để các đương sự thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố bà N7 mất năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng không ai yêu cầu. Cụ N và các anh chị em của bà N7 là ông T1, ông L, ông N6, bà S, ông B, bà T5 thống nhất cử ông Phan Đình T1 là người đại diện cho bà N7 tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân tỉnh H. Do vậy, Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục chung là đúng quy định của pháp luật (theo Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao) nên ông Phan Đình T1 là người tiếp tục đại diện cho bà N7 tham gia tố tụng theo thủ tục phúc thẩm.

[4] Bị đơn là ông Phan Đình B, bà Vũ Thị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà H1 là bà Nguyễn Thị Tuyết, Luật sư Công ty Luật TNHH Trung Cường thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[5] Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Cụ Phan Đình T7 và cụ Đồng Thị N sinh được 08 người con là Phan Đình L, Phan Đình V (là liệt sỹ, hy sinh năm 1979, chưa có vợ con), Phan Đình T1, Phan Đình N6, Phan Thị N5, Phan Thị S, Phan Đình B, Phan Thị T5. Ngoài ra, cụ N và cụ T7 không có con nuôi, con riêng khác. Cụ Phan Đình T7 chết ngày 22/5/2001, không để lại di chúc.

Cụ T7 và cụ N tạo dựng được diện tích đất 1.252m² tại thôn T, xã N2, huyện N1, tỉnh H, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã

được thể hiện tại bản đồ 299 của UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H. Khoảng N6 1991, hai cụ tách đất cho con là anh Phan Đình T1 diện tích 240m² và bán cho anh Phan Đình M1 310m². Hai diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Diện tích đất của hai cụ còn lại là 438m² thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 7, được UBND tỉnh H7 (nay là tỉnh H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Phan Đình T7 vào ngày 26/8/1991. Tài sản trên đất có 01 nhà mái ngói cấp 4 năm gian đã cũ nát.

[6] Sau khi cụ T7 chết, ngày 25/12/2009, cụ N và các con gồm ông L, ông T1, bà N7, bà S, ông B, ông N6 đã lập Văn bản từ chối hưởng tài sản thừa kế có nội dung phân chia di sản thừa kế của cụ T7 là quyền sử dụng diện tích đất 438m² và 5 gian nhà cấp 4, thống nhất giao toàn bộ cho cụ N được quyền sử dụng. Văn bản có chữ ký của cụ N, ông L, ông T1, bà N7, ông N6, bà S, ông B, bà T5 và có chứng thực của UBND xã N2 ngày 25/12/2009. Ngoài ra, ông L, ông T1, bà N7, ông N6, bà S, ông B, bà T5 còn có các “Văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế” đều có chứng thực của UBND xã N2 cùng ngày 25/12/2009.

[7] Mặc dù cho rằng không ký tại Văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 25/12/2009 nhưng ông Phan Đình Lư, bà Phan Thị Nhàn, bà Phan Thị Tám không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tên của các ông bà tại Văn bản nêu trên. Sau đó, căn cứ Văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 25/12/2009, cụ N đã tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai đối với toàn bộ 438m² đất và 5 gian nhà cấp 4 thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 7. Ngày 07/4/2010, UBND huyện N1 đã ghi chỉnh lý biến động về việc cụ N được nhận thừa kế quyền sử dụng đất tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Phan Đình Tê và Cụ N đăng ký, kê khai tách thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7 để tặng cho ông Phan Đình N6 và bà Vũ Thị H3 200m² đất ở nông thôn theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng của Phòng công chứng số 2 tỉnh H chứng thực ngày 10/3/2011 và đăng ký kê khai để được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ T7 thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC258196 mang tên cụ Đồng Thị N đối với diện tích 238m² đất còn lại thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7 nhưng ông L, bà Nhàn, bà Tám không khiếu nại, phản đối.

[8] Năm 2016, cụ N tiếp tục định đoạt về tài sản thuộc sở hữu của mình đối với quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận bằng việc đề nghị tách thửa đất đã được cấp năm 2011 (thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 238m²) để tặng cho ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1. Đồng thời, cụ N đề nghị chuyển mục đích sử dụng 20m² đất từ đất trồng cây lâu năm sang làm đất ở đối với thửa đất còn lại của cụ và đã được UBND huyện N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 ngày 26/5/2016 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 121,3m² (trong đó đất ở

60m², đất trồng cây lâu năm 61,3m²) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235689 ngày 26/5/2016 mang tên cụ Đồng Thị N tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 123m² (trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 63m²) mà ông L, bà Nhân, bà Tám cũng không khiếu nại, phản đối.

[9] Như vậy, từ thời điểm cụ N và các con gồm ông L, ông T1, bà N7, bà S, ông B, ông N6 lập Văn bản từ chối hưởng tài sản thừa kế có chứng thực của UBND xã N2 vào ngày 25/12/2009 đến khi vợ chồng ông M2, bà H3 kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 121,3m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17 thì cụ N đã thực hiện rất nhiều giao dịch chuyển đổi và những hộ gia đình nhận chuyển nhượng đất đã thay đổi hiện trạng sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đồng thừa kế của cụ Tê không khiếu nại, tranh chấp.

[10] Ngày 13/11/2017, ông B và bà H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3, được UBND xã N2 chứng thực hợp đồng theo quy định. Ông M2, bà H3 đã hoàn thiện các thủ tục hành chính để được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do cụ N có đơn nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N1 đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và bà H1 nên đến nay ông M2 và bà H3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[11] Xét thấy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Đồng Thị N với vợ chồng ông Phan Đình N6 và bà Vũ Thị H3 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Đồng Thị N với vợ chồng ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 có giá trị pháp lý như nhau. Ban đầu, cụ N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình B, bà Vũ Thị H1 (có chứng thực của UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H) vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 do UBND huyện N1, tỉnh H cấp ngày 26/5/2016 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 và cả cụ N và ông N6 đều xác định tuy bà T5 không ký vào Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế thì cũng không ảnh hưởng đến việc cụ N tách cho vợ chồng ông N6, bà H3 200m² đất và xác định việc cụ N tách đất cho vợ chồng ông N6 là cho hẳn quyền sử dụng đất chứ không phải chỉ cho để làm thủ tục thế chấp vay tiền ngân hàng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC258174 của UBND huyện N1 cấp ngày 05/5/2011 đối với thửa đất số 827, tờ bản đồ số 7, diện tích 200m² đất ở tại nông thôn mang tên ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 là có căn cứ, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ N bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2011 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 (do Phòng công chứng số 2 tỉnh H công chứng) vô hiệu. Cụ N không đề nghị giải quyết hậu quả của hai hợp đồng

vô hiệu.

[12] Như vậy, ý chí của cụ N hướng tới là nhằm hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/11/2017 giữa vợ chồng ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 với vợ chồng ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3. Tuy nhiên, đại diện UBND xã N2, huyện N1, tỉnh H khẳng định tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/4/2016 thì cụ N, ông B, bà H1 đã được đại diện UBND xã N2 giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng; các bên cũng xem kỹ lại toàn bộ nội dung hợp đồng; tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện, minh mẫn và nhận thức, làm chủ được hành vi ký, điền chỉ vào hợp đồng trước mặt ông Viên, sau đó ông Viên thực hiện chứng thực và ký, điền chỉ vào hợp đồng trước mặt người thực hiện chứng thực. Cụ N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh vợ chồng ông B, bà Hà đã lừa dối cụ N để cụ ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[13] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2011 giữa cụ N và vợ chồng ông Phan Đình N6, bà Vũ Thị H3 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016 giữa cụ Đồng Thị N với vợ chồng ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 được xác lập hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của các hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực là có căn cứ.

[14] Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2016 giữa cụ Đồng Thị N với vợ chồng ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1, ngày 26/5/2016 UBND huyện N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 121,3m² (trong đó đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 61,3m²) mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 là đúng quy định của pháp luật. Ông B và bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3, được UBND xã N2 chứng thực hợp đồng theo quy định nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/11/2017 giữa vợ chồng ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 với vợ chồng ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3 là hợp pháp. Việc Cụ N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 do UBND huyện N1, tỉnh H cấp ngày 26/5/2016 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1, của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3 nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC235638 do UBND huyện N1, tỉnh H

cấp ngày 26/5/2016 mang tên ông Phan Đình B và bà Vũ Thị H1 của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình T1 đều đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạo điều kiện để Cụ N được tự nguyện trả lại 350.000.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3 và đề nghị ông M2, bà H3 trả lại đất nhưng không được người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Phan Đình M và bà Nguyễn Thị H3 chấp nhận nên không có cơ sở để xem xét.

Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Mặc dù kháng cáo của cụ N không được chấp nhận song cụ N thuộc trường hợp người cao tuổi và có đề nghị nên miễn án phí dân sự phúc theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là cụ Đồng Thị N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh H;

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Đồng Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- Tòa án nhân dân tỉnh H;
- Cục THA Dân sự tỉnh H;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VT, HCTP, HS.

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

(đã ký)

Lê Thị Mai