

Bản án số: **158** /2021/DS-PT

Ngày: 26/4/2021

V/v: “*Hủy HĐ tặng cho tài sản;Đòi*

QSH nhà và QSD đất;Hủy GCN

quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán :

Ông Trương Chí Anh

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên
chính Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trịnh Thu Tân- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 618/DSPT/2020 ngày 31/12/2020 về
việc: “Hủy HĐ tặng cho tài sản; Đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; Hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
68/2021/QĐXXPT-DS ngày 03/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2020/DSST ngày 22/9/2020 của Tòa án
nhân dân huyện Gia Lâm bị kháng cáo; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Văn Học, sinh năm 1945.

Trú tại: thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Thực, sinh năm 1960; bà
Đỗ Thị Thao Hà, sinh năm 1970, nghề nghiệp: Luật sư (Chỗ ở: 58 Lê Duẩn,
phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ Học: Bà Nguyễn Phương
Nam- Luật sư Văn phòng luật sư Số 10 (Địa chỉ: VPLS Số 10- địa chỉ 57B Phan
Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội). Có mặt

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn Lâm (tức Nguyễn Văn Sáng), sinh năm 1965

Trú tại: thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Ma Quang Sáng, sinh năm 1995 (theo
giấy uỷ quyền ngày 12/01/2021 tại VPCC Phùng Quân, TP Hà Nội). Địa chỉ: công
ty luật TNHH Bảo Tín. Có mặt

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

1/ Ông Phan Kế Hiền- Luật sư công ty luật TNHH Bảo Tín. Có mặt

2/ Ông Đỗ Ngọc Quang- VPLS Lô-Dơ-By (102 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội)- Đoàn Luật sư TP Hà Nội. Có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Cụ Nguyễn Thị Hưng, sinh năm 1942

Trú tại: thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Thực, sinh năm 1960. Có mặt

2/ Bà Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1968. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đinh Thị An, sinh năm 1976; trú tại: Phòng 1615-19T3, chung cư thu nhập thấp, Kiến Hưng, Hà Đông, Hà Nội. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Liên: ông Phan Kế Hiền- Luật sư công ty luật TNHH Bảo Tín. Có mặt

3/ Anh Nguyễn Văn Cường, sinh năm 1987. Vắng mặt

4/ Chị Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1989. Vắng mặt

5/ Anh Nguyễn Văn Hào, sinh năm 1994. Có mặt

6/ Anh Nguyễn Văn Tùng, sinh năm 1996. Có mặt

Cùng trú tại: thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, Hà Nội

7/ Bà Nguyễn Thị Phụng, sinh năm 1980

Trú tại: thôn 4, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Có mặt

8/ Cháu Trần Bảo Trang, sinh năm 2012

Trú tại: thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trang là chị Nguyễn Thị Phụng. Có mặt

9/ Văn phòng công chứng số 2, TP Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí Thiện- Trưởng phòng. Xin vắng mặt.

10/ Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm

Địa chỉ: Số 10, đường Ngô Xuân Quảng, Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Anh Quân - Chủ tịch. Xin vắng mặt

Người làm chứng: Anh Nguyễn Văn Thỏa, sinh năm 1975

Trú tại: số 419 Hà Huy Tập, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 31/01/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ tôi là cụ Nguyễn Văn Lân (mất ngày 29/9/1982), cụ Nguyễn Thị Mão (mất ngày 05/01/1982). Sinh thời hai cụ có 08 người con, đều trú tại xóm 5 xã Ninh Hiệp, Gia Lâm, Hà Nội. Năm 1964, tôi lấy vợ là Nguyễn Thị Hưng, sinh năm

1942 và về ở cùng bố mẹ. Năm 1966 tôi đi bộ đội, vợ tôi vẫn ở cùng và chăm sóc bố mẹ chồng. Năm 1976, tôi phục viên. Tôi và bà Hưng có 03 người con, gồm: Nguyễn Văn Sáng, sinh năm 1965, Nguyễn Thị Loan, sinh năm 1976, Nguyễn Thị Phượng, sinh năm 1980.

Sau năm 1976, do nhà đông con nên bố mẹ tôi cho chúng tôi ra ở riêng, hai cụ Lân, Mão cho vợ chồng tôi “dựng lán” ở tạm trên một phần đất “phần trăm” canh tác của gia đình ngoài rìa làng. Vì tôi là bộ đội phục viên nên xã chấp thuận, tạo điều kiện cho tôi được có chỗ ở. Chúng tôi dựng lên một gian nhà gianh để ở tạm, xung quanh còn là bãi tha ma. Chúng tôi đã phải lao động cật lực, vỡ đất, đổ thêm đất, phát quang mở rộng thêm ...cho đến năm 1978 thì xây lên ngôi nhà gạch cấp 4, ba gian lợp ngói móc, rộng khoảng 50m² ở đến bây giờ (hàng năm có sửa chữa lại, đảo mái và sơn nâng cấp thêm). Nay trên phần đất có nhà 50m², thuộc đất thừa số 95, tờ bản đồ số 22, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 400m², đo thực tế 404,8m² tại thôn 5 xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Năm 1985, con trai lớn là Nguyễn Văn Sáng lấy vợ là bà Nguyễn Thị Liên, sau khi kết hôn có ở cùng trên đất của chúng tôi và có làm nhà ngay sát cạnh nhà chúng tôi để ở. Năm 2002, quy hoạch mở rộng chợ Ninh Hiệp được xây dựng gần diện tích nhà đất của chúng tôi. Vợ chồng tôi đã xây dựng 15 ô ki-ốt ở hai bên cạnh nhà, để cho con cháu sử dụng kinh doanh kiếm thêm thu nhập. Vợ chồng tôi quản lý 5 ki-ốt cho thuê 5.000.000đ/tháng; cho vợ chồng Sáng Liên quản lý 5 ki-ốt; cho con gái Loan, Phượng quản lý 5 ki-ốt.

Đang quản lý sử dụng ổn định thì đầu năm 2018 (vào 23 Tết âm lịch), Sáng (con trai tôi) phá dỡ các ki-ốt và yêu cầu phá dỡ nhà chúng tôi đang ở để xây nhà mới, chúng tôi không đồng ý. Lúc này, Sáng tuyên bố toàn bộ nhà đất này là của vợ chồng Sáng (Nguyễn Văn Sáng và Nguyễn Thị Liên), chúng tôi đã tặng cho nhà đất cho vợ chồng Sáng Liên năm 2008, nếu không đồng ý cho phá dỡ thì đuổi hai vợ chồng tôi ra đường. Sáng đã hành hung tôi, thậm chí vứt cả bàn thờ của tôi ra ngoài sân. Toàn bộ bà con lối xóm và họ hàng đều hết sức bất bình. Vì vậy, tôi đã phải cấp tập làm đơn kêu cứu gửi chính quyền địa phương giải quyết.

Sau sự việc xảy ra, vợ chồng tôi mới biết năm 2008, hai vợ chồng Sáng Liên đưa chúng tôi ra Phòng công chứng số 2 Hà Nội là làm thủ tục tặng cho nhà đất đối với vợ chồng Sáng Liên. Nhưng tôi khẳng định là vợ chồng tôi chưa bao giờ có ý định cho toàn bộ nhà đất cho vợ chồng Sáng, Liên. Năm 2007, vợ chồng tôi được chính quyền cho kê khai làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà. Chúng tôi đã làm thủ tục theo qui định nhưng chưa được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2008, Sáng Liên nói đưa vợ chồng tôi ra Phòng công chứng số 2 Hà Nội, làm thủ tục uỷ quyền cho Sáng đi lấy “sổ đỏ” về giúp cho chúng tôi, vì tuổi cao, sức khoẻ yếu, tin tưởng con trai nên chúng tôi đồng ý và có điểm chỉ vào giấy tờ gì đó. Thực chất tôi chưa được đọc cụ thể nội dung, nếu biết

là tặng cho nhà đất thì vợ chồng tôi không đồng ý và không điếm chỉ vào giấy tờ. Nay vợ chồng Sáng Liên, nói đã được tặng cho là không đúng, thực chất do vợ chồng Sáng Liên lừa đảo chúng tôi, bảo chúng tôi điếm chỉ. Cũng vì tin tưởng con nên sau đó vợ chồng tôi cũng không hỏi về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến cuối năm 2018 mới biết đất đã có sổ đỏ và mang tên vợ chồng Sáng Liên.

Tôi có đơn trình báo chính quyền địa phương, ngăn cản việc Sáng phá dỡ các ki-ốt nhà tôi, không cho Sáng đào móng xây nhà trên diện tích đất ở của tôi, bảo vệ an toàn tính mạng cho vợ chồng tôi. Vì vậy, vợ chồng Sáng, Liên mới phá nhà của vợ chồng và các ki ốt do tôi xây, còn nhà của tôi và công trình phụ do vợ chồng tôi đang quản lý sử dụng thì hiện vẫn còn. Tháng 6/2018, Ủy ban xã triệu tập các bên lên xã để giải quyết theo đơn của tôi. Khi giải quyết, Sáng đã xuất trình giấy tờ “sổ đỏ” nói nhà đất là của Sáng nên Sáng được phép làm. (tôi mới chỉ được nghe thông báo cũng chưa nhìn thấy “sổ đỏ” ấy thế nào cả). Nay, nhà đất này là chỗ ở duy nhất của vợ chồng chúng tôi; việc cho thuê mấy ki-ốt để lấy tiền sinh sống và mua thuốc men chữa bệnh là nguồn sống duy nhất của chúng tôi, không thể nào chúng tôi lại mang đi tặng cho toàn bộ.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm giải quyết, buộc: Vợ chồng Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), Nguyễn Thị Liên phải trả lại quyền sử dụng toàn bộ diện tích 400m² đất cho tôi; phải khôi phục lại các công trình xây dựng cũ trả tôi (cụ thể là 15 ô ki-ốt đang kinh doanh cho thuê bán hàng); Đề nghị Tòa án: Huỷ hợp đồng tặng cho nhà đất số 44/CNN lập ngày 17/01/2008, giữa vợ chồng tôi với vợ chồng Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), Nguyễn Thị Liên; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), Nguyễn Thị Liên do UBND huyện Gia Lâm cấp năm 2008. Tại phiên tòa, tôi tự nguyện rút yêu cầu đòi tài sản là 15 ki ốt vì thực tế các ki ốt này vợ chồng Sáng, Liên đã phá dỡ không còn. Tôi yêu cầu Sáng, Liên trả lại phần diện tích 400m² đất, tôi thừa nhận trước đây có tạm giao cho Sáng, Liên diện tích để xây nhà 3 tầng vào khoảng năm 2010, diện tích đất rộng bao nhiêu thì không rõ. Nếu không có tranh chấp thì Sáng, Liên vẫn có thể ở tại diện tích đất này. Nay đề tôi đề nghị trả lại diện tích đất thì đối với diện tích đất Sáng Liên đã làm nhà nay phá để xây dựng lại thì quan điểm tôi vẫn cho diện tích đất này nhưng tôi muốn sau này mới cho. Diện tích đất cụ thể sẽ tính sau, trường hợp Sáng Liên cần diện tích nhà đất để ở thì chưa đúng vì Sáng Liên cũng đã mua đất mới để ở. Trường hợp bắt buộc phải cho Sáng Liên đất để xây dựng nhà ở, có chỗ ở thì tùy Tòa căn cứ vào diện tích đất Sáng Liên đã xây nhà để giao cho Sáng Liên theo qui định, tôi cũng không có ý kiến.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Sáng và đại diện ủy quyền bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Tôi là con trai duy nhất của cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng. Năm 1985, tôi lấy vợ là Nguyễn Thị Liên, được bố mẹ cho xây

nhà ở cùng trên đất. Chúng tôi có bốn người con gồm: Nguyễn Văn Cường (sinh ngày 15/8/1987), Nguyễn Thị Nhung (sinh ngày 25/06/1989), Nguyễn Văn Hào (sinh ngày 17/11/1994), Nguyễn Văn Tùng (sinh ngày 30/09/1996). Sau khi kết hôn (năm 1985) ông Sáng, bà Liên sinh sống cùng bố mẹ đẻ của ông Sáng là ông Nguyễn Văn Học, bà Nguyễn Thị Hưng tại địa chỉ nhà đất hiện đang tranh chấp (tạì Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội) từ đó đến nay. Vợ chồng tôi làm nghề kinh doanh vải, quần áo thời trang tại khu vực chợ Ninh Hiệp, Gia Lâm. Quá trình chung sống cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp (đầu năm 2019) thì mối quan hệ tình cảm gia đình hoàn toàn tốt đẹp, không có bất kỳ mâu thuẫn, khúc mắc gì. Năm 2000, vợ chồng tôi xây dựng một căn nhà diện tích mặt sàn 120 m², xây ba (03) tầng kiên cố và 15 ki ốt bán hàng trên diện tích thửa đất 400m² nêu trên. Cụ Học, Hưng sinh sống cùng vợ chồng tôi. Việc quản lý và sử dụng ki ốt thì như cụ Học trình bày là đúng.

Về nguồn gốc thửa đất diện tích 400m² hiện đang tranh chấp trước đây thuộc quyền sử dụng của bố mẹ tôi, cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng. Năm 2007, thửa đất trên đã được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AI 150247 ngày 24/12/2007; số vào sổ cấp GCNQSDĐ 0002; số QĐ: 1528/QĐ-UB; MS 10119172190. Trên thửa đất này có căn nhà cấp 4 (nhà gỗ, lợp ngói) diện tích khoảng 60 m² do cụ Học, cụ Hưng xây dựng và ở. Ngày 17/01/2008, hai cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng đã lập hợp đồng tặng cho tài sản tại Phòng công chứng số 2, TP Hà Nội (Trụ sở 654 đường Nguyễn Văn Cừ, Long Biên, Hà Nội, số công chứng: 44/CNN). Theo đó, bố mẹ tôi đã đồng ý lập hợp đồng tặng cho vợ chồng tôi là Nguyễn Văn Sáng và bà Nguyễn Thị Liên toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả căn nhà gỗ, lợp ngói diện tích khoảng 60 m² nêu trên đây) đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, diện tích 400 m², địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Việc tặng cho là tự nguyện, bố mẹ tôi đã đọc, người làm chứng (ông Nguyễn Văn Thỏa) đọc toàn bộ nội dung hợp đồng và trực tiếp điểm chỉ vào bản hợp đồng này. Tại điều 2 của hợp đồng tặng cho tài sản, ông Nguyễn Văn Học và bà Nguyễn Thị Hưng đã đồng ý tặng, cho dứt quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất. Ông Sáng, bà Liên đã đồng ý nhận dứt khoát quyền sở hữu và sử dụng diện tích nhà đất nói trên; việc tặng, cho và nhận này là hoàn toàn dứt khoát và tự nguyện đồng thời không kèm theo bất kỳ điều kiện gì. Người làm chứng là ông Nguyễn Văn Thỏa, sinh năm 1975, CMND số 011885103 do Công an TP Hà Nội cấp ngày 08/05/2005. Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chúng tôi đã đóng thuế và lệ phí trước bạ cho nhà nước đầy đủ và thực hiện đăng ký trước bạ sang tên diện tích nhà đất nói trên theo quy định. Ngày 22/01/2008, vợ chồng tôi đã được UBND huyện Gia Lâm cấp GCNQSDĐ số AI 184128, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0048, số QĐ: 37/QĐ-UB, MS: 101191055 đối với toàn bộ thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, diện tích 400 m²,

địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn; thời hạn sử dụng: lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Ngày 15/01/2019 (ngày 10/12/2018 âm lịch), vợ chồng tôi tiến hành phá dỡ toàn bộ căn nhà 3 tầng và 15 ki ốt bán hàng để phân chia đất làm nhà ở cho các con. Trước khi xây dựng đã làm đầy đủ thủ tục xin giấy phép xây dựng nhưng khi tiến hành thi công đào móng để xây dựng nhà ở thì cụ Nguyễn Văn Học đã bất ngờ có hành vi chửi bới và ngăn cản không cho vợ chồng tôi xây dựng nhà.

Nay, tôi xác định: Cụ Nguyễn Văn Học khởi kiện yêu cầu tôi trả lại quyền sử dụng đất 400m² là trái pháp luật, không có căn cứ vì diện tích đất 400m², bố mẹ tôi đã tặng cho vợ chồng tôi bằng giao dịch hợp đồng tặng cho tài sản ngày 17/01/2008, hợp pháp. Đối với yêu cầu cụ Học buộc tôi phải khôi phục lại các công trình xây dựng là không có căn cứ vì căn nhà ba (03) tầng và 15 ki ốt bán hàng là do vợ chồng tôi xây dựng, cụ Học, cụ Hưng không có quyền sở hữu, sử dụng đối với các công trình xây dựng này. Tại tòa, cụ Học rút yêu cầu này thì tôi nhất trí không có ý kiến gì. Tôi không chấp nhận yêu cầu của cụ Học đề nghị hủy hợp đồng tặng cho tài sản và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng tôi.

Còn việc Tòa căn cứ qui định giao cho tôi đất như thế nào đây là việc quyết định theo pháp luật, tôi không phản đối.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Hưng và đại diện ủy quyền của cụ Hưng; bà Nguyễn Thị Phượng, trình bày: Thống nhất với lời trình bày của cụ Học, đề nghị giải quyết, buộc: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), bà Nguyễn Thị Liên phải trả lại quyền sử dụng toàn bộ diện tích 400m² đất cho cụ Học; phải khôi phục lại các công trình xây dựng cũ trả tôi (cụ thể là 15 ô ki-ốt đang kinh doanh cho thuê bán hàng), tại Tòa cụ Học rút yêu cầu này thì tôi cũng nhất trí; Đề nghị Tòa án: Hủy hợp đồng tặng cho nhà đất số 44/CNN lập ngày 17/01/2008, giữa vợ chồng cụ Học, Hưng đối với vợ chồng Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), Nguyễn Thị Liên; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), Nguyễn Thị Liên do UBND huyện Gia Lâm cấp năm 2008.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn bà Nguyễn Thị Liên, đại diện ủy quyền của bà Liên; các anh Nguyễn Văn Cường, sinh năm 1987, chị Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1989, anh Nguyễn Văn Hào, sinh năm 1994, anh Nguyễn Văn Tùng, sinh năm 1996, đại diện ủy quyền của chị Nhung, anh Tùng, Hào, Cường, trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn Sáng. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của cụ Học. Các anh Cường, Tùng, chị Nhung và anh Hào xác định không có đóng góp vào tài sản

nhà đất của cụ Học, cụ Hưng hay công trình nhà của ông Sáng, bà Liên đã phá dỡ.

+ **Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, Tp Hà Nội.** Đại diện theo pháp luật ông Lê Anh Quân, chức vụ Chủ tịch Ủy ban, đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Thuận, Phó chủ tịch huyện Gia Lâm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban huyện Gia Lâm ông Nguyễn Văn Hời chức vụ Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm, vắng mặt tại nhưng có văn bản trình bày: Về nguồn gốc đất theo tài liệu lưu trữ của huyện thể hiện thửa đất cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng, là đất thổ cư cũ của gia đình cụ Học, có nguồn gốc sử dụng từ trước năm 1980, Sổ mục kê và bản đồ 299 đo vẽ năm 1984 thuộc tờ 4 thửa 194 mang tên cụ Nguyễn Văn Học. Hiện gia đình cụ Học đã xây dựng nhà và sống ổn định, sổ đã ngoại năm 1993-1994 mang tên cụ Nguyễn Văn Học. Ngày 30/7/2005, cụ Nguyễn Văn Học có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa số 95, tờ bản đồ số 22, diện tích đất diện tích 400 m², địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Ngày 24/12/2007 UBND huyện Gia Lâm ban hành Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 24/12/2007 về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho 59 hộ gia đình, cá nhân (trong đó cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng được cấp GCN số AI 150247 tại số thứ tự 39 của danh sách kèm theo Quyết định) là đúng qui định. Ngày 17/01/2008, cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng đã ký hợp đồng cho tặng ông Nguyễn Văn Sáng bà Nguyễn Thị Liên tại Phòng công chứng số 2 thành phố Hà Nội theo Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN đối với thửa số 95, tờ bản đồ số 22, diện tích đất diện tích 400 m², địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Căn cứ Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN ngày 17/01/2008 của Phòng công chứng số 2, TP Hà Nội, ngày 22/01/2008 UBND huyện Gia Lâm ban hành Quyết định số 37/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận số AI 184128 cho ông Nguyễn Văn Sáng và bà Nguyễn Thị Liên.

Nay cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184128 ngày 22/01/2008 của UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Sáng và bà Nguyễn Thị Liên, thì đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Phòng công chứng số 2 thành phố Hà Nội, vắng mặt tại phiên toà sơ thẩm nhưng có văn bản trình bày: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại văn phòng công chứng thì khi công chứng: Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN ngày 17/01/2008, đúng qui định của pháp, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định.

Bản án sơ thẩm số 92/2020/DSST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm đã Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn Học đề nghị: Đòi quyền sở hữu tài sản; Hủy Hợp tặng cho tài sản số 44/CNN ngày 17/01/2008 của Phòng công chứng số 2, thành phố Hà Nội. Đình chỉ yêu cầu Đòi tài sản của cụ Nguyễn Văn Học đối với 15 ki ốt. Không chấp nhận yêu cầu đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184128 ngày 22/01/2208 của UBND huyện Gia Lâm.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN lập ngày 17/01/2008, giữa vợ chồng cụ Nguyễn Văn Học, Nguyễn Thị Hưng, đối với vợ chồng Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), Nguyễn Thị Liên tại Văn phòng công chứng số 2, thành phố Hà Nội vô hiệu.

3. Giải quyết theo ý chí của cụ Nguyễn Văn Học, Nguyễn Thị Hưng, giao:

+ Cụ Nguyễn Văn Học, cụ Nguyễn Thị Hưng tiếp tục được sử dụng quyền sử dụng đất 200m² trên có công trình nhà cấp 4 hai cụ Học, Hưng xây từ những năm 1978 cùng công trình khác trên đất. Diện tích cụ thể như sau: Có chiều một cạnh tiếp giáp nhà ông Hồng (Hành); một chiều phía sau tiếp giáp nhà ông Loan; một phần tiếp giáp phần đất giao cho ông Sáng, bà Liên; một chiều phía trước mặt tiếp giáp với ngõ đi chung của làng. Hai cụ sẽ tự mở lối đi ra đường ngõ chung. Diện tích đất được giao tính 200m², số đo các cạnh và mốc giới cụ thể theo sơ đồ phân chia, giao kèm theo bản án được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,8. (Có sơ đồ vẽ kèm theo).

+ Ông Nguyễn Văn Sáng, bà Liên tiếp tục được sử dụng diện tích đất 204,8m², cụ thể: Có chiều một cạnh tiếp giáp nhà cụ Học, Hưng; một chiều phía sau tiếp giáp nhà ông Tần; một phần tiếp giáp phần đất ngõ đi chung của làng; một chiều phía trước mặt tiếp giáp với ngõ đi chung của làng. Ông Sáng, bà Liên sẽ tự mở lối đi ra đường ngõ chung. Diện tích đất được giao thực tế 204,8m², số đo các cạnh và mốc giới cụ thể theo sơ đồ phân chia, giao kèm theo bản án được giới hạn bởi các điểm 1,2, 4,8,9. (Có sơ đồ vẽ kèm theo).

4. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giao, phân chia theo bản án.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định sơ thẩm, nguyên đơn cụ Nguyễn Văn Học, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Hưng kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu Hủy Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN ngày 17/01/2008 của Phòng công chứng số 2, TP Hà Nội và chấp nhận yêu cầu khởi kiện để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho cụ Học, cụ Hưng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn Lâm (tức Nguyễn Văn Sáng), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liên, anh Nguyễn Văn Cường, chị Nguyễn Thị

Nhung, anh Nguyễn Văn Hào, anh Nguyễn Văn Tùng kháng cáo toàn bộ bản án với lý do: Bản án sơ thẩm không khách quan, trái pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của phía bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn Học vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Hưng vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Học, cụ Hưng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của cụ Học, cụ Hưng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Sáng trả lại toàn bộ thửa đất.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Lâm (Nguyễn Văn Sáng) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liên, anh Nguyễn Văn Cường, chị Nguyễn Thị Nhung, anh Nguyễn Văn Hào, anh Nguyễn Văn Tùng giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sáng, bà Liên và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Sáng, bà Liên trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Sáng, bà Liên, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Sáng bà Liên, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của cụ Học, cụ Hưng. Đề nghị Hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm về tố tụng và nội dung.

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

Đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, Chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của các đương sự trong thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS, đương sự đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên về hình thức kháng cáo là hợp lệ.

+ Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 BLTTDS.

[2] Về nội dung: Kháng cáo của cụ Học cụ Hưng là có căn cứ; Kháng cáo của ông Sáng, bà Liên và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (về phía bị đơn) không có cơ sở nên không được chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự Sửa bản dân sự sơ thẩm theo hướng Hợp đồng tặng cho có điều kiện thể hiện tại Điều 6, ông Sáng bà Liên không thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm với bố mẹ là cụ Học, cụ Hưng. Vì vậy phải trả lại thửa đất cho cụ Học, cụ Hưng và được xem xét trích công sức cho ông Sáng, bà Liên bằng một phần diện tích mà trước đây đã làm nhà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí là hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Các đương sự thừa nhận thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, diện tích 400m² (đo thực tế 404,8m²) địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Học, cụ Nguyễn Thị Hưng, sử dụng trước năm 1980. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 150247 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 24/12/2007 đứng tên cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng. Trên thửa đất này có căn nhà cấp 4 (nhà gỗ, lợp ngói) diện tích khoảng 60m² do cụ Học, cụ Hưng xây dựng và ở.

Phù hợp với cung cấp của Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm tại: Văn bản 1461/UBND-TN&MT ngày 17/6/2019 và Văn bản số 3648/VPĐKĐDGL ngày 21/6/2019.

Cụ Học và cụ Hưng có 03 người con, gồm: ông Nguyễn Văn Sáng, bà Nguyễn Thị Loan (đã chết năm 2017) và bà Nguyễn Thị Phụng

Ngày 17/01/2008, cụ Học và cụ Hưng đã lập Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN tại Phòng công chứng số 2, TP Hà Nội: Tặng cho vợ chồng con trai là ông Nguyễn Văn Sáng và bà Nguyễn Thị Liên toàn bộ QSDĐ thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, diện tích 400 m², địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

Ngày 22/01/2008, vợ chồng ông Sáng, bà Liên đã được UBND huyện Gia Lâm cấp GCNQSDĐ số AI 184128, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0048, số QĐ: 37/QĐ-UB, MS: 101191055 đối với toàn bộ thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, diện tích 400 m².

Ngày 15/01/2019 (ngày 10/12/2018 âm lịch), vợ chồng ông Sáng, bà Liên tiến hành phá dỡ toàn bộ căn nhà 3 tầng và 15 ki ốt bán hàng để phân chia đất làm nhà ở cho các con thì xảy ra tranh chấp với cụ Học, cụ Hưng.

[2.2]. Xét, Hợp tặng cho tài sản số 44/CNN ngày 17/01/2008 được lập thành văn bản, có công chứng của Phòng công chứng số 2 TP Hà Nội theo Điều 722; Điều 723; Điều 726 Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng phần ký điểm chỉ của bên tặng cho chỉ có điểm chỉ của cụ Học, cụ Hưng nhưng không có chữ ký của cụ Học.

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện:

- Đơn đề nghị chuyển quyền sử dụng đất (chuyển nhượng hoặc tặng cho toàn bộ) ngày 17/01/2008 được lưu giữ trong hồ sơ tặng cho nhà đất: bên được tặng cho ông Nguyễn Văn Sáng, bà Nguyễn Thị Liên; bên tặng cho cụ Nguyễn Văn Học, cụ Nguyễn Thị Hưng chỉ có điểm chỉ của cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng, không có chữ ký của cụ Học.

- Phần cụ Hưng không biết chữ thì cụ điểm chỉ là phù hợp quy định của pháp luật. Đối với cụ Học là người biết chữ, đọc viết, ký bình thường nhưng cụ Học không được ký là chưa đúng qui định của Luật công chứng năm 2006.

- Phòng công chứng số 2 cung cấp: Đối với Người làm chứng: Anh Nguyễn Văn Thỏa, sinh năm 1975 (BL 250) thời điểm công chứng là chuyên viên Phòng công chứng. Ông Thỏa tham gia người làm chứng do ông Học, bà Hưng không ký được.

Điều 41 Luật công chứng 2006 qui định về Nguyên tắc thực hiện chứng thực:

1. Người yêu cầu công chứng, người làm chứng phải ký vào văn bản công chứng trước mặt công chứng viên.

Trong trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của tổ chức tín dụng, doanh nghiệp khác đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào hợp đồng; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng.

2. *Việc điểm chỉ được thay thế việc ký trong văn bản công chứng trong các trường hợp người yêu cầu công chứng, người làm chứng không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký. Khi điểm chỉ, người yêu cầu công chứng, người làm chứng sử dụng ngón trỏ phải; nếu không điểm chỉ được bằng ngón trỏ phải thì điểm chỉ bằng ngón trỏ trái; trường hợp không thể điểm chỉ bằng hai ngón trỏ đó thì điểm chỉ bằng ngón khác và phải ghi rõ việc điểm chỉ đó bằng ngón nào, của bàn tay nào.*

3. Việc điểm chỉ cũng có thể thực hiện đồng thời với việc ký trong các trường hợp sau đây:

- a) Công chứng di chúc;
- b) Theo đề nghị của người yêu cầu công chứng;
- c) Công chứng viên thấy cần thiết để bảo vệ quyền lợi cho người yêu cầu công chứng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cụ Học và cụ Hưng cùng khẳng định cụ Học từ trước cho đến nay biết đọc, biết viết. Cụ Học trực tiếp xem và đọc lại Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN lập ngày 17/01/2008 và xác nhận không được ký, nội dung Hợp đồng là không đúng ý chí của hai cụ. Nội dung này phù hợp với ý kiến cụ Học, cụ Hưng tại phiên tòa đều khẳng định vợ chồng ông Sáng, bà Liên đưa vợ chồng cụ ra Phòng Công chứng số 2 Hà Nội nói là: “*làm thủ tục uỷ quyền cho Sáng đi lấy “sổ đỏ” về giúp cho các cụ- vì tuổi cao, sức khoẻ yếu*”. Vì tin tưởng con trai nên hai cụ có điểm chỉ vào giấy tờ gì đó. Khi đến Phòng công chứng hai cụ ngồi ở dưới, sau đó có người mang văn bản xuống bảo điểm chỉ thì điểm chỉ, chỉ vì tin tưởng con chứ các cụ chưa được đọc cụ thể nội dung, nếu biết là tặng cho nhà đất thì vợ chồng cụ không đồng ý và không điểm chỉ vào giấy tờ.

Hơn nữa, trong giấy chứng nhận thương binh cấp ngày 10/1/1986 thể hiện cụ Học bị thủng trung tâm màng nhĩ, giảm sức nghe dẫn truyền độ 2, vì vậy việc cụ Học không được trực tiếp đọc hợp đồng tặng cho mà chỉ có nghe người làm chứng đọc hợp đồng không đảm bảo cụ đã hiểu được toàn bộ toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng.

Như vậy, cụ Học biết đọc, biết viết, ký nhưng trong Hợp đồng công chứng thể hiện cụ Học là người biết chữ lại không được ký vào Hợp đồng mà chỉ có điểm chỉ của cụ Học. Việc cụ Học không được ký vào Hợp đồng là không đúng quy định của Điều 41 Luật công chứng 2006.

[2.3] Xét, Tại Điều 1 trong nội dung của Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN lập ngày 17/01/2008 của Phòng công chứng số 2, thành phố Hà Nội, đã ghi : “ 1. Tài sản tặng cho theo Hợp đồng này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được miêu tả dưới đây:

a. Thửa đất được quyền sử dụng: Thửa số 95, tờ bản đồ số 22, Địa chỉ thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, diện tích 400m², sử dụng chung: không...

b. Tài sản gắn liền với đất: Không....”

Nhưng các đương sự thừa nhận thực tế tại thời điểm đó trên đất còn có nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m² để ở, công trình phụ và ki ốt thì không được nêu và các bên cũng không có văn bản nào khác thỏa thuận về tặng cho tài sản này. Dẫn đến đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 BLDS 2005.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Cụ Học, cụ Hưng và người đại diện theo ủy quyền trình bày quan điểm của cụ Học, cụ Hưng là vẫn cho ông Sáng đất nhưng cho bao nhiêu thì sau này mới cho.

Nhưng trên thực tế năm 2018, vợ chồng ông Sáng, bà Liên đào móng xây nhà trên diện tích đất, tự ý phá dỡ toàn bộ số ki ốt trên đất, mặc dù đây là nguồn thu nhập chính của cụ Học và cụ Hưng. Sau đó ông Sáng, bà Liên ra ngoài ở, không còn qua lại, chăm sóc cụ Học và cụ Hưng nữa. Dẫn đến cụ Học, cụ Hưng đã có đơn trình báo đến chính quyền địa phương. Tháng 6/2018, Ủy ban xã triệu tập các bên lên xã để giải quyết theo đơn của cụ Học, cụ mới biết ông Sáng, bà Liên đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 95. Quá trình hòa giải tại xã, phía ông Sáng, bà Liên cũng không đến làm việc. Ngay sau khi làm Hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 17/01/2008 và 4 ngày sau ông Sáng, bà Liên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/01/2008, đến ngày 03/04/2008 vợ chồng ông Nguyễn Văn Sáng, bà Nguyễn Thị Liên đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất được tặng cho để vay vốn Ngân hàng,

Cụ Học khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc: Vợ chồng Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), Nguyễn Thị Liên phải trả lại quyền sử dụng toàn bộ diện tích 400m² đất; Phải khôi phục lại các công trình xây dựng cũ trả cụ (cụ thể là 15 ô ki-ốt); Huỷ

Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN lập ngày 17/01/2008 và Hủy GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), Nguyễn Thị Liên do UBND huyện Gia Lâm cấp năm 2008.

Quá trình giải quyết vụ án, cụ Học và người đại diện theo ủy quyền rút yêu cầu Đòi lại tài sản là các ki ốt. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và Đình chỉ giải quyết yêu cầu này của đương sự là có căn cứ.

Như vậy, nội dung của Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN lập ngày 17/01/2008 của Phòng công chứng số 2, thành phố Hà Nội không đúng quy định của các Điều 121; Điều 122 và Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005 và không thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của cụ Học, cụ Hưng là vẫn cho ông Sáng đất nhưng sau này mới cho và diện tích đất cụ thể sẽ tính sau.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn Học, cụ Nguyễn Thị Hưng đề nghị hủy Hợp đồng tặng cho số 44/CNN lập ngày 17/01/2008 là có căn cứ.

Kháng cáo của Bị đơn ông Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), bà Nguyễn Thị Liên và các anh chị là Nguyễn Văn Cường, Nguyễn Thị Nhung, Nguyễn Văn Hào và Nguyễn Văn Tùng đề nghị tuyên Hợp đồng tặng cho nhà đất được lập tại Phòng công chứng số 2 thành phố Hà Nội có hiệu lực không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.4] Do Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN lập ngày 17/01/2008 của Phòng công chứng số 2, thành phố Hà Nội vô hiệu nên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Cụ Học, cụ Hưng đã quản lý sử dụng đất và ở nhà cấp 4 xây từ những năm 1978, khu phụ, sân và công trình khác. Hai cụ thừa nhận trước đó như vậy, nhưng năm 1985 - 1986, đã cho vợ chồng Sáng, Liên diện tích đất bên cạnh để xây dựng nhà ở riêng. Năm 2000 vợ chồng Sáng, Liên đã xây nhà 3 tầng ngay sát nhà cấp 4 nơi vợ chồng cụ Học, cụ Hưng ở. Nay toàn bộ 15 ki ốt trên đất và nhà 3 tầng vợ chồng anh Sáng chị Liên đã phá bỏ nhưng vì phát sinh mâu thuẫn nên chưa xây lại được. Tại Tòa án, cụ Học rút yêu cầu Đòi lại tài sản là các ki ốt. Như vậy, chưa có thiệt hại xảy ra và không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184128 ngày 22/01/2008 của UBND huyện Gia Lâm đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, diện tích 400m², địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Diện tích đất đo đạc thực tế là **404,8m²**, diện tích tăng thêm 4,8m² so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm giải quyết không có tranh chấp với các hộ liền kề, nên căn cứ khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2013, Hội đồng xét xử công nhận và lấy diện tích đất đo thực tế để giải quyết vụ án.

Các đương sự cùng trong một gia đình, quan hệ là cha mẹ và các con nhưng phát sinh mâu thuẫn kéo dài phức tạp trong quá trình cùng quản lý sử dụng đất. Cụ

Học, cụ Hưng đều thống nhất nếu không có tranh chấp thì ông Sáng, bà Liên vẫn ở tại nhà đất trên phần hai cụ đã cho trước đây nhưng chưa cho ngay bây giờ, để sau này mới cho.

Xét, nhà và các công trình của cụ Học, Hưng đang ở, sử dụng trên diện tích 200m², một phần trong thửa đất đang tranh chấp. Hai cụ đều là Người Cao tuổi, không còn nơi ở nào khác, đây là chỗ ở duy nhất để hai cụ thờ cúng tổ tiên và nuôi cháu Trần Bảo Trang, sinh năm 2012 là con bà Nguyễn Thị Loan đã mất năm 2017 (bà Loan là con gái cụ Học, cụ Hưng). Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định của pháp luật, phù hợp với thực tế sử dụng giao cho vợ chồng cụ Học, Hưng tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất nêu trên và sở hữu nhà ở, các công trình.

Đối với ông Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), bà Nguyễn Thị Liên đã cùng sống với cụ Học, cụ Hưng trên diện tích đất đang tranh chấp từ lâu, cũng đã có nhiều công sức tôn tạo, quản lý đất. Hiện vợ chồng ông Sáng, bà Liên có 03 con trai, 02 con trai đã xây dựng gia đình. Phần diện tích còn lại của thửa đất đã dỡ bỏ nhà 3 tầng nhưng chưa xây lại được. Nếu buộc ông Sáng, bà Liên trả lại toàn bộ diện tích đất thì sẽ khó khăn về nơi ở. Vì vậy, xem xét trích công sức bằng một phần diện tích đất cho ông Sáng, bà Liên để có nơi ở ổn định là phù hợp với quan điểm của cụ Học, cụ Hưng nêu trên, phù hợp với đạo đức tình cảm, phong tục tập quán.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn Học, cụ Nguyễn Thị Hưng và quyết định:

- Giao cho cụ Nguyễn Văn Học, cụ Nguyễn Thị Hưng được quản lý, sử dụng diện tích 200m² một phần trong thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Trên diện tích đất có nhà cấp 4 hai cụ Học, Hưng xây từ những năm 1978, công trình phụ, sân. Cụ thể: Có chiều một cạnh tiếp giáp nhà ông Hồng (Hành); một chiều phía sau tiếp giáp nhà ông Loan; một phần tiếp giáp phần đất chia cho ông Sáng, bà Liên; một chiều phía trước mặt tiếp giáp với ngõ đi chung của làng. Số đo các cạnh và mốc giới cụ thể theo sơ đồ phân chia, giao kèm theo bản án được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,8.

- Giao cho ông Nguyễn Văn Sáng, Nguyễn Thị Liên được quản lý sử dụng diện tích 204,8m², một phần trong thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Cụ thể: Có chiều một cạnh tiếp giáp nhà cụ Học, Hưng; một chiều phía sau tiếp giáp nhà ông Tần; một phần tiếp giáp phần đất ngõ đi chung của làng; một chiều phía trước mặt tiếp giáp với ngõ đi chung của làng. Số đo các cạnh và mốc giới cụ thể theo sơ đồ phân chia, giao kèm theo bản án được giới hạn bởi các điểm 1,2,4,8,9. Về lối đi diện tích đất của các bên được sử dụng đều hướng ra ngõ đi chung của xã nên các bên tự mở lối đi cho mình là có căn cứ.

[2.5] Xét, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184128 ngày 22/01/2018 của UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Sáng và bà Nguyễn Thị Liên.

Nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do không có tranh chấp nên UBND huyện Gia Lâm xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sáng, bà Liên phù hợp với qui định pháp luật. Nay mới phát sinh tranh chấp thì việc điều chỉnh diện tích đất mà các bên được sử dụng sẽ được điều chỉnh theo Điều 98, Điều 99, 100 Luật đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ ngày 15/5/2014 thi hành luật đất đai. Không phải xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên không chấp nhận yêu cầu của cụ Nguyễn Văn Học về việc đề hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184128 ngày 22/01/2018 của UBND huyện Gia Lâm là có căn cứ. Nhưng cần phải sửa cách tuyên của cấp sơ thẩm để điều chỉnh, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo quyết định của bản án.

[2.6] Đối với kháng cáo khác của bị đơn và người liên quan đứng về phía bị đơn:

Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN lập ngày 17/01/2008, cụ Học xác nhận cuối năm 2018 mới biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), Nguyễn Thị Liên, thời điểm này mới biết quyền và lợi ích bị xâm phạm. Như nhận định nêu trên, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN lập ngày 17/01/2008 vô hiệu và cụ Học, cụ Hưng bị lừa dối khi ký Hợp đồng này.

Tòa án sơ thẩm xác định vụ án trong thời hiệu khởi kiện tính từ ngày cụ Học biết quyền và lợi ích bị xâm hại là cuối năm 2018 đến ngày có đơn khởi kiện đề ngày 31/01/2019 (thời hạn 2 năm) là đúng quy định tại Điều 131; 132 và Điều 136 BLDS 2005; Điều 126; 127 và Điều 131 BLDS 2015.

Bị đơn ông Sáng, bà Liên kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm cho rằng: cấp sơ thẩm vi phạm trong quá trình thực hiện các thủ tục tố tụng; xác định sai quan hệ pháp luật, đây là vụ tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, không phải là tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho tài sản; vi phạm thẩm quyền xét xử, do nguyên đơn có yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Gia Lâm cấp nên theo quy định tại Điều 34 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền của TAND thành phố Hà Nội; xác định bà Liên là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là sai mà phải đưa bà Liên vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn.

Như đã phân tích nêu trên, trong đơn khởi kiện cụ Học có yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho tài sản. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, nội dung hợp đồng và xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho tài sản là đúng. Nguyên đơn yêu

cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184128 ngày 22/01/2018 của UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Sáng và bà Nguyễn Thị Liên. Xét đây là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần 2, vì vậy Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 68 BLTTDS: Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện. Trong đơn khởi kiện của cụ Học, ông Sáng là người bị khởi kiện. Nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn đưa bà Liên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Liên vẫn được tham gia tố tụng ngay từ đầu, và thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Xét, kháng cáo nêu trên của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí: Cụ Nguyễn Văn Học và cụ Nguyễn Thị Hưng là người trên 60 tuổi, cụ Học là thương binh, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 2 Luật Người Cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Lâm (tức Nguyễn Văn Sáng), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liên, anh Nguyễn Văn Cường, chị Nguyễn Thị Nhung, anh Nguyễn Văn Hào, anh Nguyễn Văn Tùng kháng cáo bản án do không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 26; Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 244; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 131; 132 và Điều 136; Điều 411; Điều 722; Điều 723; Điều 726 BLDS 2005; Các Điều 126; Điều 127 và Điều 131 BLDS 2015;

Căn cứ Điều 41 Luật công chứng 2006;

Căn cứ vào các Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 169 Luật đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ ngày 15/5/2014 thi hành luật đất đai 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của Nguyên đơn cụ Nguyễn Văn Học, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Hưng. Không chấp nhận

kháng cáo của Bị đơn ông Nguyễn Văn Lâm (tức Nguyễn Văn Sáng), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liên, anh Nguyễn Văn Cường, chị Nguyễn Thị Nhung, anh Nguyễn Văn Hào, anh Nguyễn Văn Tùng. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 92/2020/DSST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm và quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn Học về việc đề nghị Hủy Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN ngày 17/01/2008 của Phòng công chứng số 2, thành phố Hà Nội. Đình chỉ yêu cầu Đòi tài sản của cụ Nguyễn Văn Học đối với 15 ki ốt. Không chấp nhận yêu cầu đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184128 ngày 22/01/2208 của UBND huyện Gia Lâm.

[2]. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho tài sản số 44/CNN lập ngày 17/01/2008, giữa vợ chồng cụ Nguyễn Văn Học, cụ Nguyễn Thị Hưng đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn Lâm (tức Sáng), bà Nguyễn Thị Liên tại Văn phòng công chứng số 2, thành phố Hà Nội vô hiệu.

[3]. Giải quyết theo ý chí của cụ Nguyễn Văn Học, Nguyễn Thị Hưng, giao:

- Cụ Nguyễn Văn Học, cụ Nguyễn Thị Hưng được quản lý, sử dụng diện tích 200m² một phần trong thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Trên diện tích đất có nhà cấp 4 hai cụ Học, Hưng xây từ năm 1978, công trình phụ, sân. Cụ thể: Có chiều một cạnh tiếp giáp nhà ông Hồng (Hành); một chiều phía sau tiếp giáp nhà ông Loan; một phần tiếp giáp phần đất chia cho ông Sáng, bà Liên; một chiều phía trước mặt tiếp giáp với ngõ đi chung của làng. Số đo các cạnh và mốc giới cụ thể theo sơ đồ phân chia, giao kèm theo bản án được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,8,4. *(Có sơ đồ kèm theo bản án)*.

- Ông Nguyễn Văn Sáng, Nguyễn Thị Liên được quản lý sử dụng diện tích 204,8m², một phần trong thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, địa chỉ Thôn 5, xã Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội. Cụ thể: Có chiều một cạnh tiếp giáp nhà cụ Học, Hưng; một chiều phía sau tiếp giáp nhà ông Tần; một phần tiếp giáp phần đất ngõ đi chung của làng; một chiều phía trước mặt tiếp giáp với ngõ đi chung của làng. Số đo các cạnh và mốc giới cụ thể theo sơ đồ phân chia, giao kèm theo bản án được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,8,9,1. *(Có sơ đồ kèm theo bản án)*.

Về lối đi diện tích đất của các bên được sử dụng đều hướng ra ngõ đi chung của xã nên các bên tự mở lối đi cho mình.

[4]. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Lâm (tức Nguyễn Văn Sáng), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liên, anh Nguyễn Văn Cường, chị Nguyễn Thị Nhung, anh Nguyễn Văn Hào, anh Nguyễn Văn Tùng không tự nguyện cùng cụ Học, cụ Hưng yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất được giao, phân chia theo bản án thì cụ Học, cụ Hưng có quyền đơn phương đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh; cấp mới Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất được giao, phân chia theo bản án.

[5] **Án phí sơ thẩm:** Miễn án phí đối với cụ Nguyễn Văn Học. Hoàn trả cụ Nguyễn Văn Học số tiền 5.000.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 4181 ngày 31/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm.

Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho nguyên đơn cụ Nguyễn Văn Học, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Hưng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Lâm (tức Nguyễn Văn Sáng), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Liên, anh Nguyễn Văn Cường, chị Nguyễn Thị Nhung, anh Nguyễn Văn Hào, anh Nguyễn Văn Tùng mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí ông Sáng, bà Liên, anh Cường, chị Nhung, anh Hào, anh Tùng- mỗi người đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí DSPT số 0005468, 0005469, 0005470, 0005471, 0005472, 0005473 cùng ngày 2/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm, Hà Nội.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Án xử công khai phúc thẩm và có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận

- Viện kiểm sát TP Hà Nội;
- Toà án huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP

