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

Bản án số: 161/2018/DS-PT
Ngày: 07-11-2018
V/v: *"Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đòi lại tài sản"*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Lê Tự**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Văn Tào**

Ông **Đặng Kim Nhân**

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Vũ Thanh Thủy, Thư ký Tòa án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2018 về việc: "Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đòi lại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2017/DS-ST ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112A/2018/QĐ-PT ngày 02-5-2018, giữa các đương sự:

*1.* ***Nguyên đơn*****:** Ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T**.** Cùng địa chỉ: số 26 đường N, phường P, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

*2.* ***Bị đơn*****:**

2.1. Ông Nguyễn Thanh H. Địa chỉ: số 26 đường N, phường P, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Bà Phạm Ngọc Phương L1. Địa chỉ: số 07 đường M, phường P1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Phạm Ngọc Phương L1:*

- Luật sư Mai Hồng Q - Công ty Luật TNHH V, Hà Nội.

- Luật sư Trần Hưng T1 - Công ty Luật TNHH G, Hà Nội.

- Luật sư Nguyễn Hà L2 - Văn phòng Luật sư H, Hà Nội.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: Số 42 đường L4, phường L5, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Cháu Nguyễn Thanh Nhật M - sinh năm 2006. Địa chỉ: Số 07 đường M, phường P1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo pháp luật cho cháu M*: ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1.

***4. Người kháng cáo*:** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Ứng Thị Bích T và bị đơn bà Phạm Ngọc Phương L1.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T trình bày*:

- Nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 có nguồn gốc là do vợ chồng ông, bà tạo lập và đã sống tại nhà này từ năm 1998 đến nay. Ông, bà có 03 người con trai (trong đó Nguyễn Thanh H là con út). Vợ chồng đã đến tuổi già trên cơ sở tình yêu thương và mong muốn các con ổn định cuộc sống, gia đình hạnh phúc nên khoảng ngày 23/03/2010 vợ chồng ông, bà có gọi các con trai về họp thống nhất việc tặng cho nhà, đất 26 Đường N cho các con đồng thời có lập một văn bản *"Lời căn dặn của cha mẹ trước khi cho các con thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất"*, yêu cầu các con phải ký cam kết vào văn bản này để thực hiện. 03 người con trai (trong đó có H) và một người con dâu trưởng là L3 đã ký vào văn bản Lời căn dặn trên (sở dĩ văn bản này chỉ bắt buộc 03 người con trai phải ký bởi ông, bà xác định 03 người con trai phải chịu trách nhiệm chính đối với lời căn dặn này). Trong văn bản lời căn dặn có một nội dung rất quan trọng là: *"Chúng tôi có quyền ở căn nhà này cho đến khi qua đời"*, vợ chồng H, L1 phải có nghĩa vụ chăm sóc vợ chồng chúng tôi đến phút cuối trước khi qua đời. Xuất phát từ ý chí và lời căn dặn trên, nên ngày 22/6/2010, vợ chồng ông bà đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất 26 Đường N, phường P, thành phố N1 cho con trai là Nguyễn Thanh H và con dâu là Phạm Ngọc Phương L1.

Tại thời điểm lập Hợp đồng tặng cho thì căn nhà 26 Đường N, Thành phố N1 chỉ là nhà cấp 4 cũ kết cấu mái tôn, tường gạch.

Năm 2011, ông, bà thấy căn nhà đã bị hư hỏng nặng, chỗ ở chật chội nên để có chỗ ở và sinh hoạt phù hợp với vợ, chồng ông, bà và phù hợp với vợ chồng H, L1 nên ông, bà đã thống nhất với vợ chồng H, L1 là sẽ phá bỏ toàn bộ căn nhà cũ để xây dựng lại căn nhà mới (như hiện nay). Toàn bộ số tiền chi phí xây dựng nhà mới là do ông, bà bỏ ra. Mục đích bỏ tiền xây dựng lại nhà 26 Đường N, Thành phố N1 là để ông, bà sẽ ở tại căn nhà này cùng vợ chồng H, L1 cho đến khi qua đời và H, L1 phải có nghĩa vụ chăm sóc ông, bà khi ốm đau, lúc tuổi già. Do đó, khi thiết kế nhà, H đã dành riêng một phòng tầng dưới để vợ chồng ông, bà ở. Sau khi xây dựng nhà xong, vợ chồng ông, bà vẫn ở và sinh sống tại đây cùng vợ chồng H, L1.

Quá trình sống chung thấy vợ chồng H, L1 thường xảy ra mâu thuẫn, ghen tuông lẫn nhau, khoảng tháng 7/2015 L1 tự ý dọn đồ về nhà mẹ đẻ ở. Sau khi L1 dọn đi khỏi nhà 26 Đường N, Thành phố N1 thì vợ chồng ông, bà mới phát hiện vào năm 2014, H đã làm trái lời căn dặn của ông, bà mà H đã ký vào nội dung H đã cam kết, tự ý lập hợp đồng tặng cho ½ nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 cho con gái là Nguyễn Thanh Nhật M (con chung của H và L1), để ngay lập tức L1 nhanh chóng làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho cháu M đứng tên (L1 là người giám hộ duy nhất) đồng thời nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 do L1 và cháu M đồng sở hữu chủ trong khi vợ chồng ông, bà đang ở tại nhà, đất này.

Như vậy, H, L1 đã làm trái với lời căn dặn của ông, bà, và H đã vi phạm bản cam kết mà H đã ký. Tại thời điểm H ký Hợp đồng tặng cho con gái ½ nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 căn nhà cấp 4 không còn, toàn bộ giá trị căn nhà mới xây dựng (năm 2011) trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông, bà, nhưng UBND thành phố N1 khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với ½ nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 cho cháu M, không xem xét thẩm tra phần nhà mới xây đựng trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông, bà.

- Đối với nhà, đất 143 Đường P2, Thành phố N1: Đây là tài sản của vợ chồng ông, bà đã bỏ toàn bộ số tiền 1.100.000.000 đồng để mua của ông Lê Tuấn P4, mục đích cho thuê kiếm thêm thu nhập trang trải cuộc sống. Toàn bộ số tiền mua nhà bà T đã giao trực tiếp cho người bán nhà là ông Lê Tuấn P4. Việc ông, bà để cho H và L1 đứng tên để khi cho thuê nhà thuận tiện trong giao dịch ký hợp đồng (cụ thể là đối với khách hàng là người nước ngoài thuê vì ông, bà không biết ngoại ngữ). Ngày 23/7/2013, H có viết cho ông, bà một bản cam kết vợ chồng H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất 143 Đường P2, Thành phố N1 của ông, bà. Ngày 31/12/2014, H đã tự ý lập Hợp đồng tặng cho ½ tài sản cho L1 để L1 đứng tên

một mình ông bà khống hề hay biết. Như vậy, H và L1 đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền về tài sản của ông, bà.

Từ những lý do trên, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết các nội dung sau:

1/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/6/2010 đối với nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn L, bà ứng Bích T với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Thanh H, bà Phạm Ngọc Phương L1.

2/ Hủy hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/8/2014 đối với nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh H và bên nhận tặng cho là Nguyễn Thanh Nhật M.

3/ Hủy Hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất tại 143 Đường P2, Thành phố N1 lập ngày 31/12/2014 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Thanh H và bên nhận tặng cho là bà Phạm Ngọc Phương L1.

4/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BB 459262 đứng tên ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1; Giây chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BU815832 đứng tên Nguyễn Thạnh Nhật M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BU815833 đứng tên bà Phạm Ngọc Phương L1 đối vởi nhà, đất 26 Nhị Hấ, Thành phố N1.

5/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số B0783355 đứng tên bà Phạm Ngọc Phương L1 và ông Nguyễn Thanh H và phần nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ghi: *"Ngày 14/01/2015 tặng cho bà Phạm Ngọc Phương L1"*.

6/ Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1 trả lại tài sản là nhà đất số 26 đường N, phường P và nhà, đất tại số 143 đường P2, phường P3, thành phố N1 cho ông bà, vì hiện nay ông bà đã già, không còn sở hữu bất kỳ tài sản nào khác và không còn bất kỳ chỗ ở riêng nào khác.

*Bị đơn*:

*1/ Tại bản tự khai đề ngày 23/6/2017, Biên bản hòa giải ngày 17/8/2017 và Bản trình bày ý kiến đề ngày 28/11/2017, bà Phạm Ngọc Phương L1 trình bày như sau*:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 bà L1 có ý kiến như sau: Năm 2010, ông L và bà T đã tặng cho vợ chồng bà nhà đất này, việc tặng cho là hợp pháp và trên tinh thần tự nguyện không kèm theo điều kiện nào của người đã tặng cho (nguyên đơn). Do căn nhà tặng cho là nhà cấp 4 đã cũ và hư hỏng nhiều nên vào năm 2011 vợ

chồng bà có trao đổi, bàn bạc với cha, mẹ chồng đập bỏ toàn bộ nhà cũ xây dựng lại nhà mới. Kinh phí xây dựng lại nhà vợ chồng bà bỏ ra là 400.000.000 đồng và cha, mẹ chồng bỏ ra bao nhiêu bà không nhớ và không nắm được vì toàn bộ tiền chi phí xây dựng là mẹ chồng (bà T) theo dõi nên bà không biết và không nhớ.

Do đó, bà không đồng ý các nội dung yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T liên quan đến nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1. Bà L1 đề nghị Tòa án tiếp tục giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng tặng cho ngày 22/6/2010. Đối với giá trị của ngôi nhà được xây dựng mới sau khi có việc tặng cho có phần đóng góp chung của bố mẹ chồng và vợ chồng bà. Bà L1 đề nghị Tòa xác định phần giá trị đó để chi trả cho nguyên đơn.

- Đối với nhà đất số 143 đường P2, Thành phố N1: Tài sản này là do vợ chồng bà mua với giá 1.090.000.000 đồng (trong đó có vay của ông L, bà T 500.000.000 đồng). Việc giao dịch mua bán do bà và bà T cùng thực hiện. Vợ chồng bà đã trả được cho bố mẹ chồng 40.000.000 đồng. Do đó, bà đồng ý trả cho ông L và bà T số tiền còn nợ mua nhà là 460.000.000 đồng, không đồng ý trả lại nhà, đất 143 Đường P2, Thành phố N1 cho ông L và bà T.

*2. Ông Nguyễn Thanh H trình bày*:

- Đối với nhà 26 Đường N, Thành phố N1 ông H có ý kiến như sau: Nhà 26 Đường N, Thành phố N1 có nguồn gốc cha, mẹ (ông L và bà T) mua và ở tại đây từ năm 1998. Năm 2010, cha, mẹ ông có lập hợp đồng tặng cho nhà, đất này cho ông và bà L1. Trước khi cho nhà cha, mẹ có lập một Bản lời căn dặn yêu cầu các con phải ký, tại Điều III của lời căn dặn có nội dung cha, mẹ có quyền ở tại nhà này cho đến khi qua đời. Bản lời căn dặn này có chữ ký của 03 anh em trai ông và người chị dâu trưởng. Năm 2011, do nhà đã bị xuống cấp hư hỏng, chật chội không đảm bảo chỗ ở sinh hoạt của cha, mẹ và của vợ chồng ông nên cha, mẹ có thống nhất với vợ chồng ông là cha, mẹ bỏ toàn bộ tiền xây dựng lại nhà mới. Để đảm bảo quyền lợi của cha, mẹ khi bỏ tiền xây dựng nhà nên ngày 5/5/2011 ông có viết một bản cam kết có nội dung vợ chồng ông không được tự ý cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho đối với nhà đất tại 26 Đường N khi chưa được sự đồng ý của cha, mẹ. Sau khi xây dựng nhà xong cha, mẹ cùng vợ chồng ông đã ở tại đây. Do đó, ông khẳng định căn nhà được xây dựng trên đất tại địa chỉ 26 Đường N, Thành phố N1 thuộc quyền sở hữu của cha, mẹ, ông và bà L1 không đóng góp bất kỳ khoản tiền nào trong việc xây dựng căn nhả 26 Đường N, Thành phố N1. Việc cha, mẹ đồng ý bỏ tiền xây dựng lại nhà là theo đúng tinh thần của Bản lời căn dặn là cha, mẹ ở đến khi cha, mẹ qua đời.

Vào năm 2014, ông có lập hợp đồng tặng cho ½ nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 cho con gái là Nguyễn Thanh Nhật M là do thời điểm này quan hệ hôn nhân giữa ông và bà L1 có mâu thuẫn căng thẳng, nguyên nhân là do bà L1 ghen tuông cho rằng ông có quan hệ với người phụ nữ khác. Bà L1 sợ mất quyền

lợi về tài sản nên yêu cầu ông chuyển ½ nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 (phần tài sản của ông) cho con gái Nhật M đứng tên đồng sở hữu với bà L1, lúc này ông đồng ý vì chỉ nghĩ đơn giản là cho quan hệ vợ chồng bớt căng thẳng và tài sản sau này cũng là để cho con (cháu M) nên ông đã đồng ý ký vào hợp đồng tặng cho con gái ½ nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 theo yêu cầu của bà L1. Mọi việc trên ông không trao đổi, thông qua cha, mẹ đã vi phạm các điều kiện trước khi cha, mẹ tặng cho tài sản và bỏ tiền xây dựng lại nhà.

Do đó việc cha, mẹ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà liên quan đến nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 ông hoàn toàn đồng ý.

- Đối với nhà đất tại số 143 đường P2, Thành phố N1:

Ông H khẳng định nhà, đất này là do ông L và bà T đã bỏ tiền ra mua vào năm 2013 với mục đích để cho thuê. Vì cha, mẹ ông đã lớn tuổi, việc đi lại giao dịch khó khăn nên để ông và bà L1 đứng tên nhà đất trên. Trước khi đứng tên sở hữu đối với tài sản này ông có cam kết tài sản này ông và bà L1 đứng tên hộ. Hoàn toàn không có việc ông và bà L1 mua nhà này và mượn ông L và bà T 500.000.000 đồng như bà L1 đã khai.

Vào năm 2014, ông có ký vào hợp đồng tặng cho bà L1 ½ nhà đất 143 Đường P2, Thành phố N1 là vì thời điểm này ông đang cần số tiền 200.000.000 đồng để lập công ty riêng, ông có nói với bà L1 đưa Giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng nhà, đất 143 Đường P2, Thành phố N1 để ông thế chấp Ngân hàng vay tạm khoản tiền trên. Bà Loàn đưa ra yêu cầu là ông phải ký vào Hợp đồng tặng cho nhà, đất trên để bà L1 đứng tên một mình thì bà L1 đưa cho ông số tiền 200.000.000 đồng. Vì cần tiền gấp nên ông đồng ý ký vào hợp đồng tặng cho tạm thời để bà L1 yên tâm đưa tiền cho ông. Tuy nhiên, sau khi ông ký xong bà L1 không thực hiện lời hứa, không đưa tiền cho ông nên ông đã làm đơn tố cáo hành vi lừa đảo của bà L1 tại Công an thành phố N1.

Do đó, một lần nữa ông H khẳng định nhà đất tại số 143 đường P2, Phường P3, Thành phố N1 là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông L và bà T. Việc ông tặng cho bà L1 ½ tài sản là xâm phạm đến quyền về tài sản của ông L và bà T nên ông đồng ý trả lại tài sản trên theo yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

*1. UBND thành phố N1*:

Tại Công văn số 5062/UBND-TNMT ngày 03/8/2017, đại diện UBND thành phố N1 là ông Lê Hữu Thọ - Chủ tịch trình bày:

Nhà, đất tại 26 Đường N, Phường P, Thành phố N1 được UBND thành phố N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00063/22372 ngày 25/5/2010 cho ông Nguyễn Văn L và bà ứng Thị Bích T.

Năm 2010, ông L, bà T tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 230, được phòng công chứng 1 tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 22/6/2010. Theo đó, UBND thành phố N1 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 0118/22372 ngày 25/8/2010 cho ông H và bà L1.

Năm 2014, ông H tặng cho toàn bộ phần tài sản của mình là ½ nhà, đất trên cho con là Nguyễn Thanh Nhật M và để con là Nguyễn Thanh Nhật M (sinh năm 2006) đứng tên đồng chủ sử dụng với bà L1 đối với nhà đất trên theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8184 được Văn phòng công chứng Trung tâm chứng thực ngày 13/8/2014. Theo đó, UBND thành phố N1 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01549/22372 ngày 25/9/2014 cho bà L1 và cháu M.

Như vậy, việc UBND thành phố N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà L1, sau đó cấp đổi lại cho bà L1 và cháu M là đúng trình tự thủ tục. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở.

Tại công văn số 7568/UBND-TNMT ngày 03/11/2017 của UBND thành phố N1 về việc, ý kiến đối với việc cấp GCNQSDĐ tại 143 Đường P2, Phường P3, Thành phố N1 có nội dung: "Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị M2 với ông Lê Tuấn P4, bà Ngô Thị Hồng T2 và giữa ông Lê Tuấn P4, bà Ngô Thị Hồng T2 với ông Nguyễn Thanh H, bà Phạm Ngọc Phương L1 (đều được Phòng công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực) các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giải quyết hồ sơ chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận số CH00609/22354 ngày 18/9/2013 cho ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1 tại nhà đất số 143 Đường P2, Phường P3, Thành phố N1 là đúng trình tự pháp luật".

*2. Phần trình bày của người đại diện theo pháp luật của cháu M (người có quyền và nghĩa vụ liên quan)*:

- Bà L1 (mẹ đẻ) trình bày (Bản trình bày ý kiến tại phiên tòa đề ngày 28/11/2017): Năm 2014, ông H đã lập hợp đồng tặng cho phần tài sản của mình (1/2 giá trị nhà đất 26 Đường N, Thành phố N1) cho con gái Nguyễn Thanh Nhật M, việc tặng cho trên là tự nguyện. Do đó, đề nghị Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (tại địa chỉ 26 Đường N) và không chấp thuận các yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H.

- Ông H (cha của cháu M) trình bày:

Việc ông lập hợp đồng tặng cho 1/2 căn nhà 26 Đường N cho con gái là do tại thời điểm này giữa ông và vợ có mâu thuẫn. Vợ ông không tin tưởng ông, sợ ông có quan hệ với người phụ nữ khác làm mất quyền lợi về tài sản nên yêu cầu ông làm hợp đồng tặng cho tài sản cho con gái, ông nghĩ tài sản sau này cũng

cho con nên ông đã làm hợp đồng tặng cho trong khi không trao đổi gì với cha, mẹ. Do đó, ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2017/DS-ST ngày 04/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:**

Căn cứ Điều 166 và Điều 462 Bộ luật Dân sự 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T về việc "yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản" là nhà, đất 26 Đường N, Thành phố N1 và 143 Đường P2, Thành phố N1 đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn L, bà Ứng Thị Bích T với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Thanh H, bà Phạm Ngọc Phương L1 đối với nhà, đất số 26 đường N, thành phố N1 lập ngày 22/6/2010 bị vô hiệu đối với phần tài sản tặng cho ông Nguyễn Thanh H tương đương với ½ nhà, đất số 26 đường N, thành phố N1.

2.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho 1/2 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh H và bên nhận tặng cho là cháu Nguyễn Thanh Nhật M lập ngày 13/8/2014 bị vô hiệu.

2.2. Xác định toàn bộ căn nhà được xây dựng trên đất tại địa chỉ số 26 đường N, thành phố N1 có giá trị 1.165.000.000đ là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn L và bà ứng Thị Bích T.

2.3. Ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ nhà, đất số 26 đường N, phường P, thành phố N1 có diện tích đất là 138,83m$^2$ và nhà cùng tất cả các công trình xây dựng có trên đất.

2.4. Ông Nguyễn Văn L và bà ứng Thị Bích T có nghĩa vụ thanh toán 1/2 giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 26 đường N, thành phố N1 là phần tài sản ông L, bà T đã tặng cho bà L1, cụ thể số tiền phải thanh toán là 2.082.450.000đ (Hai tỷ, không trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

2.5. Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU815832 đứng tên Nguyễn Thanh Nhật M do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp cho Nguyễn Thanh Nhật M ngày 25/9/2014.

2.6. Sau khi ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T đã thanh toán đủ cho bà Phạm Ngọc Phương L1 số tiền 2.082.450.000đ (Hai tỷ, không trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng chẵn). Ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin đăng ký điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm 2.2 của Quyết định này.

3. Xác định giá trị nhà, đất số 143 đường P2, thành phố N1 là tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T.

3.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho 1/2 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà, đất 143 Đường P2 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh H và bên nhận tặng cho là bà Phạm Ngọc Phương L1 lập ngày 31/12/2014 là vô hiệu.

3.2. Hủy nội dung thay đổi ngày 14/01/2015 ghi "*tặng cho bà Phạm Ngọc Phương L1, sn: 1979 cmnd số: 225028867, thường trú số 7 đường M, Phường P1, Thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa theo hồ sơ số 237"* trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 783355 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp cho ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1.

3.3. Giao cho bà Phạm Ngọc Phương L1 và ông Nguyễn Thanh H được sở hữu và sử dụng toàn bộ nhà, đất số 143 đường P2, thành phố N1.

3.4. Bà Phạm Ngọc Phương L1 và ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn L và bà ứng Thị Bích T giá trị nhà, đất số 143 đường P2, thành phố N1 là 1.100.000.000đ (Một tỷ, một trăm triệu đồng).

3.5. Việc tranh chấp tài sản chung đối với nhà, đất số 143 đường P2, thành phố N1 giữa ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1 sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các bên đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 5 tháng 12 năm 2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Ứng Thị Bích T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu buộc bị đơn trả lại toàn bộ tài sản nhà, đất số 26 đường N và nhà, đất số 143 đường P2, thành phố N1.

Ngày 11 tháng 12 năm 2017, bị đơn bà Phạm Ngọc Phương L1 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng với thực tế và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cháu Nhật M, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có liên quan đến phần tài sản của cháu Nhật M.

Ngày 23/5/2018, bà Phạm Ngọc Phương L1 có đơn yêu cầu trưng cầu giám định các chữ ký của các thành viên tham gia ký vào văn bản "Lời căn dặn"; giám định thời điểm in, thời điểm ký đối với văn bản "Lời căn dặn" ngày 23/3/2010, bản cam kết đứng tên hộ tài sản ngày 23/7/2013 và bản cam kết ngày 05/5/2011.

Kết luận giám định số 435/C54C(Đ2) ngày 27/6/2018 của Phân viện KHHS tại thành phố Đà Nẵng, kết luận:

- Chữ ký mang tên Nguyễn Văn L, Ứng Thị Bích T, Nguyễn Thanh H trên văn bản "Lời căn dặn" so với mẫu so sánh do cùng một người ký ra.

- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Kim C, Nguyễn Hoa C, Nguyễn Lê Mỹ L3 trên văn bản "Lời căn dặn" so với mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không.

- Không có cơ sở kết luận thời điểm in và thời điểm ký của mẫu cần giám định.

Ngày 19/7/2018, bà Phạm Ngọc Phương L1 có đơn yêu cầu trưng cầu giám định lại các chữ ký của các thành viên tham gia ký vào văn bản "Lời căn dặn", thời điểm in, thời điểm ký.

Kết luận giám định số 247/C09 – P5 ngày 14/9/2018 của Viện Khoa học hình sự – Bộ Công an, kết luận:

- Chữ ký mang tên Nguyễn Văn L, Ứng Thị Bích T, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Kim C, Nguyễn Lê Mỹ L3, Nguyễn Hoa C trên văn bản "Lời căn dặn" so với mẫu so sánh do cùng một người ký ra.

Kèm theo kết luận giám định, Viện Khoa học hình sự có Công văn số 247A/C09-P5 ngày 14/9/2018 v/v từ chối giám định thời điểm in, thời điểm ký.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư Trần Hưng T1 phát biểu: Văn bản "Lời căn dặn" không có giá trị pháp lý vì vào ngày 23/3/2010 tài sản nhà đất 26 Đường N là của ông Nguyễn Hoa C nên ông L, bà T không có quyền đối với tài sản. Về hình thức, văn bản "Lời căn dặn" có nội dung như một di chúc, không phải là điều kiện của hợp đồng tặng cho. Đối với nhà đất 143 Đường P2, không có cơ sở xác định ông H, bà L1 đứng tên hộ, vì tại biên bản làm việc ngày 05/8/2016 của Ủy ban nhân dân phường P1, ông H trình bày có mượn 500.000.000đ của bà T để mua nhà, đã trả 40.000.000đ, nếu bán nhà 143 Đường P2 thì trả nợ bà T số tiền 460.000.000đ. Vì vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Luật sư Nguyễn Hà L2 phát biểu: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề: Văn bản "Lời căn dặn" do bà L1 cầm đánh máy nhưng không ký nên được lập sau khi xảy ra mâu thuẫn. Bức thư được nộp tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay có nội dung bà T đồng ý cho ông H ký hợp đồng tặng cho nhà 143 Đường P2. Đối với nhà đất 143 Đường P2, mặc dù ông Lê Tuấn P4 lập văn bản ngày 26/9/2017 và ngày 10/3/2016 nhưng hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 7/8/2013 nên việc thanh toán diễn ra trước ngày 8/8/2013. Các bản cam kết của ông H lập sau khi xảy ra mâu thuẫn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H là người đại diện theo pháp luật của cháu M là vi phạm thủ tục tố tụng vì quyền lợi của cháu M và ông H đối lập nhau.

Luật sư Mai Hồng Q phát biểu: Văn bản "Lời căn dặn" không phải là phụ lục của hợp đồng tặng cho, chưa được công chứng, chứng thực nên không có hiệu lực.

Các bản cam kết do ông H lập không có ý kiến của bà L1 nên bà L1 không có nghĩa vụ đối với văn bản này.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:*

Đối với nhà đất 26 Đường N, nguồn gốc là của ông L, bà T. Ngày 23/3/2010, ông L, bà T lập văn bản "Lời căn dặn". Nội dung tại Điều 3 của văn bản có giá trị như điều kiện tặng cho tài sản. Ngày 22/6/2010, ông L và bà T lập hợp đồng tặng cho ông H, bà L1. Năm 2014, ông H lập hợp đồng tặng cho cháu M ½ tài sản, không được sự đồng ý của ông L, bà T là vi phạm hợp đồng tặng cho có điều kiện. Bản án sơ thẩm hủy ½ hợp đồng tặng cho là đúng pháp luật.

Đối với nhà đất 143 Đường P2, hợp đồng chuyển nhượng do bà L1 cung cấp mâu thuẫn với lời khai của bà L1 tại Cơ quan điều tra và nội dung xác nhận của ông P4 về thanh toán tiền bán nhà, nên có cơ sở xác định nhà đất này do ông L, bà T mua, ông H bà L1 đứng tên hộ. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng tặng cho, giao cho ông H, bà L1 sở hữu, đồng thời thanh toán lại cho ông L, bà T là đúng pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Đối với nhà đất tại 26 Đường N, Phước Hòa, Thành phố N1:*

Nhà đất tại 26 Đường N, Thành phố N1 có nguồn gốc do ông L, bà T tạo lập. Trước đây ông, bà có để cho con trai là Nguyễn Hoa C đứng tên. Tháng 5/2010, ông Nguyễn Hoa C làm thủ tục chuyển trả nhà đất trên cho ông L, bà T. Ngày 25/5/2010, ông L và bà T được UBND thành phố Thành phố N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 586602, vào sổ cấp GCN số 00063/22372 đối với nhà đất tại 26 Đường N, Thành phố N1.

[2] Ngày 22/6/2010, ông L và bà T lập hợp đồng tặng cho nhà, đất tại số 26 Đường N, Thành phố N1 cho con trai là Nguyễn Thanh H và con dâu là Phạm Ngọc Phương L1. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa. Ngày 25/8/2010, ông H và bà L1 được UBND thành phố N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 459262. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho, căn nhà 26 Đường N, Thành phố N1 là nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn + ngói, diện tích 56,6m2 (thể hiện trong hợp đồng tặng cho và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho H và L1).

[3] Năm 2011, vợ chồng ông L, bà T cùng vợ chồng ông H, bà L1 đã phá bỏ toàn bộ căn nhà cũ và xây dựng lại nhà mới 02 tầng với diện tích xây dựng mới 180$m^2$ như hiện nay. Các tài liệu về giao dịch ký hợp đồng thuê khoán thi công, thanh toán tất cả các khoản tiền chi phí cho việc xây dựng lại nhà 26 Đường N do bà T là người trực tiếp thực hiện. Do đó, có thể xác định số tiền chi phí xây

lại nhà 26 Đường N, Thành phố N1 là của ông L, bà T. Bà L1 không có tài liệu chứng M vợ chồng bà có đóng góp số tiền 400.000.000 đồng để xây dựng mới nhà 26 Đường N, Thành phố N1. Như vậy, mặc dù đã tặng cho nhà đất tại 26 Đường N, Thành phố N1 nhưng ngôi nhà mới xây trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông L, bà T.

[4] Trước khi tặng cho tài sản nhà đất tại 26 Đường N, Thành phố N1 cho H, L1 đứng tên, ngày 23/03/2010 ông L, bà T có lập văn bản: *"Lời căn dặn của cha mẹ trước khi cho các con thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất"* (gọi tắt là văn bản "Lời căn dặn")

Điều I của văn bản "Lời căn dặn" có nội dung: "*Căn nhà 26B Đường N đứng tên Nguyễn Kim C nay cho lại Nguyễn Hoa C và vợ Nguyễn Lê Mỹ L3 đứng tên với diện tích 127,5m$^2$*.

Điều II có nội dung: *"Căn nhà 26 Đường N đứng tên Nguyễn Hoa C, diện tích 138,5m$^2$ cho lại Nguyễn Thanh H và vợ Phạm Ngọc Phương L1 đứng tên"*

Điều III có nội dung: *"Cả hai vợ chồng chúng tôi là ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Bích T có quyền ở tại 2 căn nhà này cho đến khi nào qua đời. Cha mẹ viết giấy này với tinh thần muốn các con phải có trách nhiệm chăm sóc, nuôi dưỡng Cha Mẹ và lo chỗ cư trú đến phút cuối trước khi qua đời"*.

[5] Xét văn bản "Lời căn dặn" có chữ ký của ông L, bà T và chữ ký của ba người con trai là ông Nguyễn Hoa C, Nguyễn Kim C, Nguyễn Thanh H và một người con dâu là Nguyễn Lê Mỹ L3. Nội dung văn bản không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận của các bên tham gia ký kết. Điều III của văn bản có thể xem là điều kiện của việc tặng cho tài sản; theo đó, ông H có nghĩa vụ thực hiện **"***chăm sóc, nuôi dưỡng Cha Mẹ"* và tạo điều kiện để *"ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Bích T có quyền ở tại 2 căn nhà này cho đến khi nào qua đời"*, là các nghĩa vụ phải thực hiện sau khi được tặng cho tài sản. Như vậy, ông H, bà L1 được nhận tài sản tặng cho nhưng chưa có toàn quyền định đoạt tài sản cho đến khi ông L, bà T qua đời. Việc ông H tặng cho 1/2 phần tài sản của ông H tại nhà đất 26 Đường N cho con gái là Nguyễn Thanh Nhật M khi ông L, bà T còn sống và chưa được sự đồng ý của ông L, bà T là vi phạm thỏa thuận tại văn bản "Lời căn dặn", ông H không thực hiện đúng nghĩa vụ sau khi tặng cho. Do đó, theo qui định tại khoản 3 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông L, bà T có quyền đòi lại phần tài sản đã tặng cho ông H. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với phần tài sản đã tặng cho ông H là có cơ sở. Phần hợp đồng tặng cho đối với bà L1 vẫn có hiệu lực.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với nhà đất tại 26 Đường N là đúng nhưng tuyên hợp đồng vô hiệu là không phù hợp; bởi lẽ, việc không thực hiện đúng nghĩa vụ sau khi tặng cho không phải là căn cứ dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp này nên tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho.

[7] Về quan điểm của Luật sư cho rằng văn bản "Lời căn dặn" là di chúc, không phải là điều kiện của hợp đồng tặng cho, thấy rằng: Di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết (Điều

646 Bộ luật Dân sự năm 2005). Trong vụ án này, ông L, bà T đã lập hợp đồng tặng cho tài sản khi còn sống. Do đó, văn bản "Lời căn dặn" không thể xem là di chúc.

[8] Tại thời điểm ông H ký hợp đồng tặng cho ½ nhà đất 26 Đường N, Thành phố N1 cho con gái là Nhật M thì căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích 56m$^2$ ghi trong hợp đồng tặng cho và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không còn, thay vào đó là căn nhà mới được xây dựng năm 2011. Tài sản trên đất này thuộc quyền sở hữu của ông L, bà T. Như vậy, việc tặng ½ nhà đất của ông H cho con gái Nhật M không có sự đồng ý của ông L, bà T đã vi phạm các điều cam kết tại văn bản "Lời căn dặn", xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sở hữu tài sản của ông L, bà T. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất 26 Đường N, Thành phố N1 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh H và bên nhận tặng cho là Nguyễn Thanh Nhật M bị vô hiệu.

[9] Sau khi xem xét ông L, bà T không có chỗ ở nào khác, để bảo đảm quyền lợi về chỗ ở, cuộc sống, sinh hoạt tuổi già cho ông L, bà T, đồng thời đảm bảo quyền lợi cho bà L1 là người đã được ông, bà tặng cho hợp pháp đối với phần tài sản tại nhà, đất 26 Đường N, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giao cho ông L, bà T được sở hữu toàn bộ nhà, đất 26 Đường N và buộc ông L, bà T có nghĩa vụ thanh toán ½ giá trị quyền sử dụng đất cho bà L1, tương đương số tiền 2.082.450.000đ là phù hợp, thỏa đáng.

[10] *Đối với nhà, đất tại 143 đường Đường P2, phường P3, thành phố N1:*

Tại giấy xác nhận lập ngày 10/3/2016 và bản trình bày ý kiến ngày 26/9/2017 của ông Lê Tuấn P4 (người bán nhà) gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ông P4 xác nhận ông đã nhận đủ số tiền bán nhà do bà T rút tiền tại Ngân hàng và trực tiếp thanh toán cho ông vào ngày 8/8/2013.

[11] Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2016 do Cơ quan điều tra - Công an thành phố N1 thực hiện, bà L1 đã khai:

"...Đối với nội dung tố cáo của bà T cho rằng ngôi nhà trên đất tại địa chỉ 143 Đường P2, Thành phố N1 do bà T mua, cho vợ chồng tôi đứng tên trên giấy tờ và yêu cầu tôi trả lại nhưng tôi không trả. Tôi xin trình bày như sau: xác nhận căn nhà tại địa chỉ trên đúng là của mẹ chồng tôi (bà T) mua....".

[12] Lời khai của bà L1 tại Cơ quan điều tra phù hợp với nội dung trình bày của ông P4, phù hợp với việc bà T rút tiền tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Khánh Hòa vào ngày 08/8/2013 và trực tiếp thanh toán số tiền mua nhà cho ông P4. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L, bà T mua nhà 143 Đường P2, Thành phố N1 nhưng không có việc mua để tặng cho vợ chồng H, L1 và xác định nhà đất 143 Đường P2, Thành phố N1 là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông L, bà T, do ông bà mua và để cho ông H, bà L1 đứng tên hộ là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[13] Bà L1 cho rằng nhà, đất 143 Đường P2, Thành phố N1 là của vợ chồng bà đã bỏ tiền ra mua và có mượn của ông L, bà T số tiền 500.000.000 đồng nhưng

không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Bà L1 cũng không chứng minh có việc ông L, bà T cho vợ chồng bà ngôi nhà này.

[14] Việc ông H ký hợp đồng tặng cho ½ tài sản trên là xâm phạm quyền sở hữu tài sản của ông L, bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông H và bà L1 đối với nhà, đất trên không có giá trị pháp lý, bị vô hiệu, là có căn cứ.

[15] Tòa án cấp sơ thẩm xét hiện tại bà L1 đang quản lý sử dụng nhà, đất số 143 Đường P2, Thành phố N1, quan hệ hôn nhân giữa ông H và bà L1 đang tồn tại. Để đảm bảo quyền lợi về chỗ ở cho bà L1 và ông H, giao cho ông H, bà L1 được quyền sở hữu và sử dụng đối với nhà đất tại 143 Đường P2, Thành phố N1 và có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà, đất cho ông L và bà T theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, là phù hợp.

[16] Về ý kiến của Luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng khi xác định ông H là người đại diện theo pháp luật của cháu M vì quyền lợi của ông H và cháu M là đối lập nhau, thấy rằng: Trong vụ án này, có thể quyền lợi của ông H và của cháu M là không đồng nhất, tuy nhiên, cháu M còn có bà L1 là người đại diện theo pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện nhiều chứng cứ khác nhau, không chỉ căn cứ duy nhất ý kiến của ông H; do đó, vấn đề này không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của cháu M.

[17] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Ứng Thị Bích T và kháng cáo của bà Phạm Ngọc Phương L1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[18] Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

[19] Chi phí giám định và giám định lại bà L1 phải chịu là 10.072.000đ.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Ứng Thị Bích T và kháng cáo của bà Phạm Ngọc Phương L1;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Căn cứ Điều 128, Điều 425, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2005.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T về việc "yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản" đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1.

**2.** Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn L, bà Ứng Thị Bích T với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Thanh H, bà Phạm Ngọc Phương L1 lập ngày

22/6/2010 đối với phần tài sản tặng cho ông Nguyễn Thanh H tương đương với ½ nhà đất số 26 đường N, thành phố N1.

2.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh H và bên nhận tặng cho là cháu Nguyễn Thanh Nhật M lập ngày 13/8/2014 bị vô hiệu.

2.2. Xác định toàn bộ căn nhà được xây dựng trên đất tại địa chỉ số 26 đường N, thành phố N1 có giá trị 1.165.000.000đ là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn L và bà ứng Thị Bích T.

2.3. Ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ nhà, đất số 26 đường N, phường P, thành phố N1 có diện tích đất là 138,83m$^2$ và nhà cùng tất cả các công trình xây dựng có trên đất.

2.4. Ông Nguyễn Văn L và bà ứng Thị Bích T có nghĩa vụ thanh toán ½ giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 26 đường N, thành phố N1 là phần tài sản ông L, bà T đã tặng cho bà L1, cụ thể số tiền phải thanh toán cho bà Phạm Ngọc Phương L1 là 2.082.450.000đ (Hai tỷ, không trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

2.5. Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU815832 đứng tên Nguyễn Thanh Nhật M do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp ngày 25/9/2014.

2.6. Sau khi ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T thanh toán đủ cho bà Phạm Ngọc Phương L1 số tiền 2.082.450.000đ (Hai tỷ, không trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng chẵn). Ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin đăng ký điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm 2.2 của Quyết định này.

**3.** Xác định nhà đất số 143 đường P2, thành phố N1 là tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T.

3.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà, đất 143 Đường P2 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh H và bên nhận tặng cho bà Phạm Ngọc Phương L1 lập ngày 31/12/2014 là vô hiệu.

3.2. Hủy nội dung thay đổi ngày 14/01/2015 ghi "*tặng cho bà Phạm Ngọc Phương L1, sn: 1979 cmnd số: 225028867, thường trú số 7 đường M, Phường P1, Thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa theo hồ sơ số 237"* trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 783355 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp cho ông Nguyễn Thanh H và bà Phạm Ngọc Phương L1.

3.3. Giao cho bà Phạm Ngọc Phương L1 và ông Nguyễn Thanh H được sở hữu và sử dụng toàn bộ nhà đất số 143 đường P2, thành phố N1.

3.4. Bà Phạm Ngọc Phương L1 và ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T giá trị nhà đất số 143 đường P2, thành phố N1 là 1.100.000.000đ (Một tỷ, một trăm triệu đồng).

**4. Chi phí giám định:**

Bà Phạm Ngọc Phương L1 phải chịu chi phí giám định là: 10.072.000đ (đã nộp)

**5. Án phí**

**5.1 Án phí sơ thẩm**

Ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 72.490.000đ đã nộp tại biên lai số AA/2016/0006738 ngày 18/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Thành phố N1.

**5.2 Án phí phúc thẩm**

Ông Nguyễn Văn L và bà Ứng Thị Bích T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp tại biên lai số AA/2016/0000434 ngày 19/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bà Phạm Ngọc Phương L1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp tại biên lai số AA/2016/0000432 ngày 15/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

**6.** Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì hằng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

**Lê Tự**