| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập- Tự do- Hạnh phúc** |

Bản án số: **15** /2023/DS-PT
Ngày: 09/01/2023
V/v: *Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận 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*: Bà Nguyễn Thị Thúy.

*Các Thẩm phán*: Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Hoàng- Thư ký Toà 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 09 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 471/2022/DSPT ngày 10/11/2022; về việc "*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng công chứng, hủy giấy chúng nhận quyền sử dụng đất*"; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 496 /2022/QĐ-PT- DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà Nguyễn Thị Đinh, sinh năm 1945; Nơi cư trú: Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội; (Có mặt tại phiên tòa)

Đại diện theo ủy quyền: Chị Cao Thị Thu Nga; Nơi cư trú: Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

- **Bị đơn: Anh Cao Xuân Mạnh**, sinh năm 1971, Nơi cư trú: Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

Đại diện theo ủy quyền: Luật sư Nguyễn Thùy Trang, sinh năm 1993- Văn phòng Luật sư Nguyễn Chiến- Đoàn Luật sư TP. Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Mạnh*: Luật sư Nguyễn Chiến - VP Luật sư Nguyễn Chiến- Đoàn Luật sư TP. Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. **Văn phòng công chứng Xuân Mai (**Nay là Văn phòng công chứng Dương Kiên), Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà CLB Sân Golf Long Biên, khu trung đoàn 918 phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội. (Xin vắng mặt tại phiên tòa )

2. **Chị Cao Thị Thu Nga**, sinh năm 1975, Nơi cư trú: Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

3. **UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội,** Địa chỉ: Thị Trấn Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội, Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Tuấn. (Xin vắng mặt)

4. **Anh Lê Xuân Tú**, sinh năm 1971 (chồng chị Nga). Vắng mặt

5. **Cháu Lê Bích Ngọc**, sinh năm 1999 (con chị Nga). Có mặt

6. **Cháu Lê Phương Trà**, sinh năm 2002 (con chị Nga). Có mặt

7. **Cháu Lê Cao Khánh Huyền**, sinh năm 2015 (con chị Nga)

8. **Cháu Lê Cao Khánh An** (con chị Nga)

Cùng trú tại: Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

( Cháu Huyền, cháu An do chị Nga là người giám hộ)

**Người kháng cáo:** Anh Cao Xuân Mạnh_ Là Bị đơn

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 28/9/2020, bổ sung ngày 08/10/2021 và quá trình Toà án giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đinh và đại diện theo ủy quyền là chị Cao Thị Thu Nga trình bày:***

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Đinh và ông Cao Xuân Đoàn, sinh năm 1941 (mất năm 2014), tạo dựng được diện tích 380m$^2$ đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 08, địa chỉ xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Bà Đinh cũng là người quản lý toàn bộ thửa đất. Năm 2011, ông Đoàn đã ký giấy từ chối mọi quyền lợi đối với thửa đất trên. Năm 2011, bà Đinh đã tặng cho anh Cao Xuân Mạnh là con trai của bà Đinh 122,4m$^2$, diện tích đất còn lại là 257,6m$^2$. Anh Cao Xuân Mạnh và vợ là chị Vũ Kim Dung đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 257,6m$^2$ ngày 24/01/2011. Diện tích đất còn lại là 257,6m$^2$ Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC551939 ngày 24/01/2011 mang tên bà Nguyễn Thị Đinh. Bà Đinh đã tặng cho anh Cao Xuân Cường 54m$^2$, khi cho không có giấy tờ gì. Anh Cường đã xây dựng ngôi nhà bê tông 1 tầng trên đất này và hiện đang quản lý sử dụng nhà đất. Năm 2009, bà Đinh có tặng cho chị Cao Thị Thu Nga diện tích đất là 71,5m$^2$. Khi cho chị Nga, bà Đinh có viết giấy tặng cho có chữ ký xác nhận của anh Mạnh, giấy tờ cho chị Nga có giữ. Sau khi bà Đinh cho chị Nga 71,5m$^2$ đất, chị Nga đã xây dựng ngôi nhà 3 tầng trên đó, hiện gia đình chị Nga vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất này. Khi cho chị Nga và anh Cường đất thì bà Đinh chưa làm thủ tục sang tên diện tích đất cho anh

Cường, chị Nga. Năm 2013, bà Đinh tiếp tục tặng cho cháu là Cao Xuân Dũng - con trai của anh Cao Xuân Hùng (là con cả của cụ Đinh, anh Hùng đã mất năm 1994) diện tích đất là 53,5m$^2$ tại thửa đất số 100 (4), tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, Thanh Liệt, Thanh Trì, Hà Nội. Anh Mạnh có đưa bà Đinh đi làm thủ tục tặng cho đất đối với cháu Dũng, bà Đinh tin tưởng anh Mạnh nên đã để anh Mạnh hoàn tất mọi thủ tục, giấy tờ. Anh Mạnh đưa giấy tờ, văn bản gì thì bà Đinh ký đó còn thực tế bà Đinh không có khả năng đọc hiểu được các loại văn bản, giấy tờ từ hơn 10 năm nay nên bà Đinh không biết anh Mạnh đã đưa bà ký những văn bản gì. Không ai đọc lại cho bà nghe các nội dung văn bản, giấy tờ mà đã đưa bà ký và điểm chỉ. Bà chỉ nhớ anh Mạnh đưa bà sang quán cà phê ở Linh Đàm để ký các giấy tờ, lúc đó có anh Mạnh, cháu Dũng và một số người khác cùng tham gia mà bà không biết là ai. Họ không giới thiệu với bà họ là ai nên bà cũng không biết. Bà Đinh chỉ nghĩ đi làm thủ tục tặng cho cháu Dũng diện tích 53,5m$^2$ đất nên bà đi chứ bà không biết là anh Mạnh làm thủ tục để bà tặng cho anh Mạnh 71,5m$^2$ đất mà chị Nga đang quản lý sử dụng. Bà Đinh chưa bao giờ cho anh Mạnh diện tích đất mà bà đã tuyên bố cho chị Nga, bà Đinh khẳng định chưa bao giờ thay đổi ý kiến của mình. Anh Dũng đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 490204 ngày 14/5/2013. Năm 2016, khi bà đến Ủy ban nhân dân xã Thanh Liệt làm thủ tục sang tên cho chị Nga diện tích 71,5m$^2$ đất, anh Cường 54m2 đất nhưng không thực hiện được vì được địa chính xã Thanh Liệt thông báo diện tích đất mà bà cho chị Nga đã được sang tên cho anh Mạnh và anh Mạnh đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Sau khi nghe được thông tin này từ Ủy ban nhân dân xã, bà đã về họp toàn gia đình, lúc này anh Mạnh nói bà đã tặng cho anh Mạnh diện tích đất trên rồi nên diện tích đó thuộc quyền sở hữu sử dụng của anh Mạnh. Gia đình đã nộp đơn đến chính quyền thôn, Ủy ban nhân dân xã Thanh Liệt nhờ giải quyết tranh chấp này nhưng anh Mạnh không đến làm việc. Bà Đinh vẫn giữ nguyên ý kiến cho chị Cao Thị Nga diện tích đất 71.5m$^2$ mà anh Mạnh đã lừa dối bà để làm thủ tục sang tên cho anh Mạnh.

Do vậy bà phải khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với anh Cao Xuân Mạnh, số công chứng 321/2013, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2013 do Văn phòng công chứng Xuân Mai (nay là văn phòng công chứng Dương Kiên) thực hiện là vô hiệu và buộc anh Mạnh phải trả lại bà diện tích đất 71,5m$^2$ tại Xóm Vực, Thanh Liệt, Thanh Trì, Hà Nội.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 490205 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 14/5/2013 mang tên Cao Xuân Mạnh đối với diện tích đất 71,5m$^2$ tại thửa đất số 100 (5) tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

**** Bị đơn là anh Cao Xuân Mạnh trình bày:***

Bố mẹ anh là bà Nguyễn Thị Đinh và ông Cao Xuân Đoàn (đã chết năm 2014), bố mẹ anh đã tạo dựng được diện tích 380m$^2$ đất tại địa chỉ xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Khi bố anh còn sống, năm 2011, bố anh đã ký giấy từ chối quyền đối với thửa đất trên. Mẹ anh cũng là người quản lý toàn bộ thửa đất này. Năm 2011, mẹ anh đã tặng cho anh 122,4m$^2$ tại thửa đất số 100(3), tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Anh và vợ là Vũ Kim Dung đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên ngày 24/01/2011. Diện tích đất còn lại là 257,6m$^2$ tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 08, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội của mẹ anh cũng được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/01/2011 mang tên bà Nguyễn Thị Đinh. Năm 2007, mẹ anh đã tặng cho anh Cao Xuân Cường 145m$^2$ đất nằm trong thửa đất trên. Sau đó anh Cường đã bán đi một phần đất, hiện còn lại 54m$^2$ anh Cường đang quản lý, sử dụng. Anh Cường đã xây dựng ngôi nhà bê tông 1 tầng trên đất này. Năm 2009, mẹ anh cho chị Cao Thị Thu Nga diện tích 71,5m$^2$ tại Xóm Vực, Thanh Liệt, Thanh Trì, Hà Nội nằm trong thửa đất trên của mẹ anh. Khi mẹ anh cho chị Nga diện tích đất này thì không có giấy tờ gì, bà chỉ tuyên bố miệng như vậy. Khoảng một đến hai năm sau thì chị Nga xây dựng một ngôi nhà 3 tầng trên diện tích đất này. Khi chị Nga xây nhà trên thửa đất này thì tất cả thành viên trong gia đình anh đều biết và không có ai có ý kiến gì. Kể từ khi xây nhà xong thì gia đình chị Nga vẫn sinh sống ổn định trên nhà đất đó. Khi mẹ anh cho anh Cường và chị Nga đất thì mẹ anh chưa làm thủ tục sang tên diện tích đất cho anh Cường và chị Nga. Nhưng thực tế anh Cường và chị Nga đều đang quản lý sử dụng hai diện tích đất này. Năm 2013, mẹ anh quyết định tặng cho cháu Cao Xuân Dũng là con trai của anh Cao Xuân Hùng (là con cả, đã mất năm 1994) diện tích đất là 53,5m$^2$ và mẹ anh cũng tiếp tục tặng cho anh thửa đất 71,5m$^2$ mà trước đó mẹ anh đã tuyên bố là cho chị Nga. Anh có đưa bà Đinh đến Văn phòng công chứng Xuân Mai tại Hà Nội để thực hiện các thủ tuc tặng cho. Sau đó anh Mạnh lại khai: Do mẹ anh bị đau chân nên anh có mời Văn phòng công chứng Xuân Mai về nhà anh để công chứng thủ tục tặng cho đất giữa mẹ anh với cháu Dũng và anh. Mẹ anh là người có đơn yêu cầu công chứng việc tặng cho thửa đất cho anh và cháu Dũng, việc công chứng được thực hiện tại nhà riêng của mẹ anh, có sự chứng kiến của công chứng viên và 02 người nữa là cán bộ phòng công chứng anh không nhớ tên là gì. Khi văn phòng công chứng thực hiện việc công chứng thì công chứng viên có đọc lại cho mẹ anh nghe toàn bộ nội dung các văn bản, hợp đồng. Mẹ anh đồng ý nên mới ký các văn bản của văn phòng công chứng. Việc mẹ anh tặng cho anh thửa đất này có mẹ anh, cháu Dũng và anh biết, những người khác trong gia đình không ai biết sự việc này. Anh không biết vì sao trước đó mẹ anh đã tuyên bố cho chị Nga diện tích 71,5m$^2$ mà sau đó lại quyết định tặng cho anh thửa đất trên. Mẹ anh tuyên bố cho anh thì anh nhận, còn việc chị Nga đã xây nhà và ở ổn định trên đất là

việc giữa chị Nga và mẹ anh. Sau khi hoàn tất các thủ tục công chứng việc tặng cho đất, kê khai đất thì ngày 14/5/2013 cháu Dũng đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 490204 đối với diện tích đất là 53,5m$^2$ tại thửa đất số 100 (4), tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, Thanh Liệt, Thanh Trì, Hà Nội. Ngày 14/5/2013 anh cũng được UBND huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 490205 đối với thửa đất số 100 (5), tờ bản đồ số 8 tại Xóm Vực, Thanh Liệt, Thanh Trì, Hà Nội diện tích 71,5 m2 mang tên Cao Xuân Mạnh. Khi mẹ anh cho anh thửa đất này thì trên đất đã có ngôi nhà 03 tầng do chị Nga xây dựng. Nay mẹ anh có đơn khởi kiện anh ra Tòa án về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa mẹ anh với anh, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 490205 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 14/5/2013 mang tên Cao Xuân Mạnh và buộc anh phải trả lại bà diện tích đất 71,5m$^2$ mà anh đã sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ anh vì:

- Việc mẹ anh tặng cho anh diện tích đất 71,5m2 tại thửa đất số 100 (5) tờ bản đồ số 8, tại Xóm Vực, Thanh Liệt, Thanh Trì, Hà Nội là hợp pháp, đã được thực hiện tại Văn phòng công chứng Xuân Mai theo đúng trình tự quy định pháp luật.

- Anh đã được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất này từ năm 2013.

- Việc gia đình chị Nga đang sinh sống trên thửa đất này thì gia đình chị Nga cứ tiếp tục sinh sống, anh không có ý kiến gì. Khi nào anh có nhu cầu anh sẽ lấy lại sau.

***** *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – chị Cao Thị Thu Nga trình bày*:

Bố mẹ chị là bà Cao Thị Đinh và ông Cao Xuân Đoàn (ông Đoàn mất năm 2014), ông bà đã tạo dựng được diện tích 380m$^2$ đất tại địa chỉ xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Khi còn sống, năm 2011 ông Đoàn đã ký giấy từ chối quyền đối với thửa đất trên. Bà Đinh cũng là người quản lý toàn bộ thửa đất này.

Năm 2011, bà Đinh đã tặng cho con trai là anh Cao Xuân Mạnh 122,4m$^2$. Anh Cao Xuân Mạnh và vợ là chị Vũ Kim Dung đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên ngày 24/01/2011. Diện tích đất còn lại là 257,6m2 tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 08, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội của bà Đinh cũng được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC551939 ngày 24/01/2011 mang tên bà Nguyễn Thị Đinh.

Năm 2011, bà Đinh đã tặng cho con trai là anh Cao Xuân Cường 54m2. Anh Cường đã xây dựng ngôi nhà bê tông 1 tầng trên đất này và hiện đang quản lý sử dụng nhà đất.

Năm 2009, bà Đinh có tặng cho chị diện tích đất là 71,5m2, khi cho đất bà Đinh có viết giấy tặng cho có chữ ký xác nhận của anh Mạnh, giấy tờ này hiện nay chị không có để nộp cho Tòa án. Sau khi bà Đinh cho chị 71,5m2 đất, ngay trong năm 2009 chị và chồng chị là anh Lê Xuân Tú đã xây dựng trên diện tích đất một ngôi nhà 3 tầng diện tích sàn là 68,5m2, tiền xây dựng hết 500.000.000 đồng. Hiện nay trên nhà đất này có chị, anh Lê Xuân Tú, các con là Lê Bích Ngọc (sinh năm 1999), Lê Phương Trà (sinh năm 2002), Lê Cao Khánh Huyền (sinh năm 2015), Lê Cao Khánh An (sinh năm 2019) đang sinh sống. Các con còn nhỏ nên không có công sức đóng góp gì vào việc xây dựng ngôi nhà này.

Khi cho chị và anh Cường đất thì bà Đinh chưa làm thủ tục sang tên diện tích đất cho chị và anh Cường. Nhưng thực tế chị và anh Cường đều đang quản lý sử dụng hai diện tích đất này cho đến nay.

Năm 2013, bà Đinh tiếp tục tặng cho cháu Cao Xuân Dũng là con trai của anh Cao Xuân Hùng (là con cả của bà Đinh. Anh Hùng đã mất năm 1994) diện tích đất là 53,5m2. Cháu Dũng đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 490204 ngày 14/5/2013.

Năm 2016, bà Đinh đến Ủy ban nhân dân xã Thanh Liệt làm thủ tục sang tên cho chị diện tích 71,5m2 đất, anh Cường 54m2 đất thì không thực hiện được vì cán bộ địa chính xã Thanh Liệt thông báo diện tích đất mà bà cho chị đã được sang tên cho anh Mạnh và anh Mạnh đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Sau khi nghe được thông tin này từ Ủy ban nhân dân xã, bà Đinh đã về họp toàn gia đình, lúc này anh Mạnh nói bà Đinh đã tặng cho anh Mạnh diện tích đất trên rồi nên diện tích đó thuộc quyền sở hữu sử dụng của anh Mạnh. Gia đình đã nộp đơn đến chính quyền thôn, Ủy ban nhân dân xã Thanh Liệt nhờ giải quyết tranh chấp này nhưng anh Mạnh không đến làm việc.

Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đinh, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của mẹ chị.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì do ông Lê Văn Tuấn– người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Thanh Trì căn cứ vào hồ sơ do UBND xã Thanh Liệt trình cấp GCNQSD đất lần đầu cho bà Nguyễn Thị Đinh và ông Cao Xuân Đoàn theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Việc đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận QSD đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thanh Trì thực hiện theo phân cấp, hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Xuân Mai, nay là Văn phòng công chứng Dương Kiên trình bày:***

Toàn bộ quá trình thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị Đinh với anh Cao Xuân Mạnh, số công chứng

321/2013, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 12/4/2013 do Văn phòng công chứng Xuân Mai (nay là Văn phòng công chứng Dương Kiên) thực hiện đã đảm bảo tuân thủ nguyên tắc, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Anh Lê Xuân Tú (chồng chị Nga) trình bày:***

Năm 2009, bà Nguyễn Thị Đinh có tặng cho vợ anh diện tích đất 68,5 $m^2$, khi cho đất bà Đinh có viết giấy tặng cho có chữ ký xác nhận của anh Mạnh và hộ liền kề, giấy tờ này vợ anh nộp cho cán bộ địa chính xã để làm thủ tục sang tên nhưng cán bộ địa chính làm thất lạc giấy tờ nên chưa tiến hành thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận cho vợ anh được. Sau khi được cho đất, vợ chồng anh đã xây dựng ngôi nhà 3 tầng trên diện tích đất này, vợ chồng anh bỏ tiền xây dựng khoảng 500.000.000 đồng. Khi xây dựng các thành viên gia đình không ai có ý kiến gì, anh Mạnh còn sang giúp vợ chồng anh mọi việc ở công trình. Vợ chồng anh sinh sống ổn định từ thời gian đó đến nay, không có ai tranh chấp gì. Năm 2006, bà Đinh và chị Nga đều bất ngờ khi đi kê khai thủ tục làm giấy chứng nhận thì phát hiện diện tích vợ chồng anh đang quản lý sử dụng đứng tên anh Cao Xuân Mạnh. Bà Đinh vẫn khẳng định giữ nguyên ý kiến cho vợ anh diện tích đất này. Nay mẹ vợ anh khởi kiện đối với anh Mạnh để đòi lại diện tích đất mà bà đã cho vợ anh thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc nên anh xin được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và phiên tòa xét xử vụ án.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Chị Lê Bích Ngọc, chị Lê Phương Trà (con chị Nga) cùng thống nhất trình bày:***

Các chị đang sinh sống cùng bố mẹ tại ngôi nhà do bố mẹ xây dựng vào năm 2009 tại địa chỉ số 900 đường Kim Giang, xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Quá trình sinh sống tại đây, các chị không đóng góp gì vào việc xây dựng ngôi nhà này. Thửa đất này bà ngoại đã cho mẹ các chị, bố mẹ chị đã xây dựng nhà ở và cả gia đình sinh sống ổn định từ năm 2009 đến nay. Các chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà ngoại. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đinh.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì xử:**

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đinh;*

*- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 321/2013, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng Xuân Mai giữa bà Nguyễn Thị Đinh với anh Cao Xuân Mạnh là vô hiệu.*

*- Buộc anh Cao Xuân Mạnh trả lại cho bà Nguyễn Thị Đinh diện tích 71,5$m^2$ tại thửa đất số 100 (5) tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì,*

*Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 490205 ngày 14/5/2013 mang tên Cao Xuân Mạnh.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 490205 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 14/5/2013 mang tên Cao Xuân Mạnh đối với diện tích đất 71,5m$^2$ tại thửa đất số 100 (5) tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội vì không cần thiết.*

*- Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.*

*- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên.*

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

Anh Mạnh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh.

***Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay,***

Bà Đinh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Anh Mạnh giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Mục đích của việc bà Đinh tặng cho anh 71,5 m$^2$ đất trên có nhà của chị Nga để sau này anh có trách nhiệm sang tên cho cả chị Hằng và chị Nga chứ không phải cho anh hẳn diện tích đất 71,5 m$^2$ có nhà của chị Nga. Thực tế đây là việc bà Đinh ủy quyền cho anh đứng tên thửa đất này, không có việc anh lừa bà Đinh ký vào hợp đồng tặng cho.

Anh Đinh Xuân Dũng trình bày: Khi bà Đinh ký hợp đồng tặng cho anh và anh Mạnh có mặt anh, anh Mạnh, bà Đinh và nhân viên văn phòng công chứng, ký tại nhà bà nội anh, sau đó mọi người mới ra quán cà phê. Bà Đinh có được đọc lại biên bản và nhân viên văn phòng công chứng có nói với bà Đinh là ký 2 hợp đồng tặng cho đất cho anh và anh Mạnh, không có việc anh Mạnh lừa dối để bà Đinh ký hợp đồng tặng cho anh Mạnh. Bà Đinh có nói ký cho anh Mạnh để anh Mạnh sau này có trách nhiệm làm thủ tục cho chị Nga và chị Hằng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Mạnh trình bày bản luận cứ và đề nghị HĐXX*: Chấp nhận kháng cáo của anh Mạnh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đinh vì:

- Việc tặng cho 71,5m$^2$ đất giữa bà Đinh và anh Mạnh nhằm mục đích để anh Mạnh làm thủ tục sang tên cho cả chị Nga và chị Hằng do chị Hằng đang ở Trung Quốc; không có việc anh Mạnh lừa dối để bà Đinh ký hợp đồng tặng cho anh Mạnh;

- Trước đó bà Đinh có việc ủy quyền cho anh Mạnh bán thửa đất này sau đó do người mua không mua nên bà có ủy quyền cho anh Mạnh bằng hình thức ký hợp đồng tặng cho để anh Mạnh đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất sau này có nghĩa vụ sang tên lại cho chị Nga, chị Hằng, biên bản cuộc họp gia đình bà Đinh cũng thể hiện điều này.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có quan điểm:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Vè nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm: Xác định hợp đồng tặng cho là vô hiệu do giả tạo, giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**:

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

1. Diện tích 380m$^2$ đất tại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Đinh và ông Cao Xuân Đoàn theo GCNQSDĐ do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 25/10/2010 đứng tên ông Đoàn và bà Đinh. Ngày 28/12/2010 ông Đoàn đã ký Hợp đồng tặng cho bà Đinh được toàn quyền sử dụng thửa đất này.

Năm 2009, bà Đinh có tuyên bố về việc chia đất cho các con, theo đó bà Đinh cho anh Cao Xuân Mạnh 122,4m$^2$, cho chị Cao Thị Nga 68,5m$^2$, cho anh Cao Xuân Cường 54m$^2$. Anh Mạnh đã được cấp GCNQSD diện tích đất 122,4m$^2$ ngày 24/01/2011. Vợ chồng chị Nga đã làm nhà ở 3 tầng và một nhà bán mái trên diện tích đất được bà Đinh cho từ năm 2009 nhưng chưa làm thủ tục đăng ký sang tên.

Ngày 12/4/2013, bà Đinh ký  hợp đồng tặng cho cháu là Cao Xuân Dũng đất 53,5m$^2$ cạnh diện tích đất có nhà chị Nga xây, đồng thời ký hợp đồng tặng cho anh Mạnh 71,5 m$^2$ đất trên có nhà 3 tầng và nhà bán mái của chị Nga nhưng chị Nga không biết. Ngày 14/5/2013 anh Mạnh được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 71,5m$^2$ đất này. Năm 2016, bà Đinh làm thủ tục sang tên cho chị Nga phần đất chị Nga đã được bà Đinh cho xây nhà từ năm 2009 thì mới biết UBND huyện Thanh Trì cấp GCNQD đối với DT đất 71,5m$^2$ trên có nhà của chị Nga .

Bà Đinh cho rằng bà bị anh Mạnh lừa dối ký vào hợp đồng tặng cho 71,5m$^2$ đất chứ diện tích đất này bà đã cho chị Nga làm nhà từ năm 2009 và bà không thay đổi việc cho chị Nga nên bà đề nghị hủy hợp đồng tặng cho anh Mạnh 71,5m$^2$ đất ký ngày 12/4/2013 tại Văn phòng công chứng Xuân Mai; hủy việc cấp GCNQSDĐ cho anh Mạnh đối với diện tích đất 71,5m$^2$; buộc anh Mạnh trả lại diện tích đất này cho bà để bà làm thủ tục cho chị Nga.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm  nay, anh Mạnh xác nhận: Mục đích của việc bà Đinh tặng cho anh diện tích đất 71,5m$^2$ có nhà của chị Nga để sau này anh có trách nhiệm sang tên cho chị Hằng và chị Nga chứ không phải cho anh hẳn.

Xét thấy:

Việc bà Đinh tặng cho miệng chị Nga 68,5m$^2$ đất từ năm 2009 và vợ chồng chị Nga đã xây dựng nhà 3 tầng, nhà bán mái trên toàn bộ DT đất này là sự thực được tất cả các bên đương sự thừa nhận. Tuy nhiên, việc tặng cho chưa lập thành văn bản, chưa được công chứng, chứng thực hợp lệ và chưa được đăng ký sang tên cho chị Nga nên việc tặng cho chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng tặng cho giữa bà Đinh và anh Mạnh đối với diện tích đất 71,5m$^2$ trên có nhà 3 tầng và nhà bán mái của chị Nga ngày 14/3/2013 được Văn phòng công chứng Xuân Mai chứng thực. Bà Đinh và chị Nga cho rằng bà Đinh bị anh Mạnh lừa dối để bà Đinh ký vào Hợp đồng tặng cho nhưng bà Đinh và chị Nga không đưa ra được tài liệu, chứng cứ về việc này. Tại Hợp đồng tặng cho có thể hiện bà Đinh đã dược đọc lại hợp đồng và nhất trí nội dung của hợp đồng trước khi bà ký, điểm chỉ. Anh Cao Xuân Dũng là cháu nội bà Đinh có mặt khi bà Đinh ký hợp đồng cũng khẳng định việc bà Đinh ký hợp đồng tặng cho này là tự nguyện với mục đích để anh Mạnh sau này có trách nhiệm sang tên cho chị Nga, chị Hằng. Lời khai này của anh Dũng phù hợp với lời khai của anh Mạnh tại phiên tòa hôm nay.

Như vậy, việc bà Đinh cho rằng bà ký hợp đồng tặng cho anh Mạnh 71,5m$^2$ đất là do bị anh Mạnh lừa dối là không có căn cứ.

Tuy nhiên, trên diện tích đất bà Đinh tặng cho anh Mạnh, cả bà Đinh và anh Mạnh đều biết rõ năm 2009 bà Đinh đã tuyên bố cho chị Nga 68,5 m$^2$ đất và vợ chồng chị Nga đã làm nhà 3 tầng, nhà bán mái trên toàn bộ diện tích 68,5m$^2$ và hiện gia đình chị Nga đang ở trên thửa đất này. Vợ chồng chị Nga được coi là chủ sở hữu hợp pháp tài sản gắn liền với đất, là người có quyền và lợi ích liên quan đến diện tích đất mà bà Đinh tặng cho anh Mạnh. Như vậy, việc định đoạt về diện tích đất trên có tài sản nhà ở của vợ chồng chị Nga phải có ý kiến của vợ chồng chị Nga, bà Đinh không được tự ý định đoạt mà không có ý kiến của vợ chồng chị Nga. Việc bà Đinh và anh Mạnh không thông báo cho vợ chồng chị Nga biết, không hỏi ý kiến của vợ chồng chị Nga là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng chị Nga. Như vậy, việc tặng cho 71,5m$^2$ đất thửa 100(5) giữa bà Đinh và anh Mạnh đã vi phạm vào các điều 723 Bộ luật dân sự 2005. Bà Đinh có yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho này và bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh, tuyên bố hợp đồng tặng cho 71,5m$^2$ đất giữa bà Đinh và anh Mạnh là vô hiệu là đúng pháp luật. Tuy nhiên, phần nhận định của bản án sơ thẩm là hợp đồng tặng cho là vô hiệu do bị lừa dối là không đúng, cần sửa lại: Tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa bà Đinh và anh Mạnh đối với 71,5m$^2$ đất thửa 100(5) lập tại Văn phòng công chứng Xuân Mai là vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cầm của pháp luật.

Đối với vấn đề giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng tặng cho vô hiệu sẽ bị hủy. Bà Đinh có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại GCNQSDĐ đối với DT đất 71,5m$^2$này mà không cần thiết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 490205 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 14/5/2013 cho anh Cao Xuân Mạnh. Về phía anh Mạnh, bà Đinh, chị Nga chưa xảy ra thiệt hại nào. Gia đình chị Nga vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích 71,5m$^2$ đất thửa 100(5) nên không cần buộc anh Mạnh phải trả lại bà Đinh như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của anh Mạnh, sửa một phần bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Đinh không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà Đinh là người cao tuổi nên được miễn án phí. Anh Mạnh phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

**Về án phí DSPT:** Do bản án sơ thẩm bị sửa nên anh Cao Xuân Mạnh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH**:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì**. Cụ thể:

Căn cứ Điều 100, Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 122; Điều 124; Điều 127, Điều 132, khoản 2 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 40, Điều 41, Điều 52 Luật công chứng; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và điểm 1.1 phần II mục A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

**Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đinh:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đinh với anh Cao Xuân Mạnh có số công chứng 321/2013, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2013 tại Văn phòng công chứng Xuân Mai đối với diện tích đất 71,5m$^2$ tại thửa đất số 100 (5) tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội là vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật.

1.2. Không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 490205 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp

ngày 14/5/2013 cho anh Cao Xuân Mạnh đối với diện tích đất 71,5m$^2$ tại thửa đất số 100 (5) tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Bà Nguyễn Thị Đinh có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 71,5m$^2$ đất tại thửa đất số 100 (5) tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội theo quy định của pháp luật đứng tên bà.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đinh về việc buộc anh Mạnh trả lại diện tích đất 71,5m$^2$ tại thửa đất số 100 (5) tờ bản đồ số 8, địa chỉ Xóm Vực, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Hà Nội vì anh Mạnh chưa quản lý, sử dụng đất này.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Cao Xuân Mạnh phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đinh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Mạnh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh đã nộp tại BL số 0062962 ngày 17/10/2022 của cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán** **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

*- Các đương sự ;*
*- VKSND TP Hà Nội;*
*- TAND huyện Thanh Trì*
*- THA huyện Thanh Trì;*
*- Lưu HS, VT.*

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

**Nguyễn Thị Thúy**