TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **198** /2021/DS - PT
Ngày: 17/ 5/2021
V/v: Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:

Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2021/DSPT ngày 15/3/2021 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 210/2020/DS-ST ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐA, thành phố HN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113 /2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2021 , giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc S , sinh năm 1939. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: chị Trần Thị L, sinh năm 1974.(có mặt)

Cùng trú tại: Xóm B , thôn VT, xã VN, huyện ĐA, HN.

Bị đơn: Anh Trần Ngọc T, sinh năm 1980. (có mặt)

Trú tại: Xóm B , thôn VT , xã VN, huyện ĐA, HN.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1944 (vắng mặt)

2. Anh Trần Ngọc C , sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng trú tại: Xóm B , thôn VT , xã VN, huyện ĐA, HN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh C có mặt bà Hồ Bich P – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước TP HN.

3. Chị Phạm Thị T , sinh năm 1980 (vợ anh T)

4. Cháu Trần Ngọc T , sinh năm 2006 (con anh T , chị T)

5. Cháu Trần Tuệ Đ, sinh năm 2009 (con anh T , chị T)

Cùng trú tại: Xóm B , thôn VT, xã VN, huyện ĐA, HN.

6. Văn phòng công chứng ĐA (vắng mặt)

Trụ sở: Số 68, đường C, tổ 2, thị trấn ĐA, huyện ĐA, thành phố HN. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: ông Trần Ngọc S .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ khác, nguyên đơn ông Trần Ngọc S trình bày như sau:

Ông Trần Ngọc S và vợ là bà Trần Thị L, sinh năm 1944, sinh được 08 người con là: Anh Trần Ngọc T (sinh năm 1966 đã chết năm 2019); anh Trần Ngọc TH; anh Trần Ngọc H (Sinh năm 1971, chết năm 2015); chị Trần Thị H (Sinh năm 1972); chị Trần Thị L (Sinh năm 1974); anh Trần Ngọc T (Sinh năm 1976); anh Trần Ngọc T và anh Trần Ngọc C .

Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 15 có diện tích 531m^2 tại Xóm 3, xã VN, huyện ĐA, thành phố Hà Nội có nguồn gốc của cha ông để lại. Năm 2007, Uỷ ban nhân dân huyện ĐA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị L.

Trên đất vợ chồng ông S, bà L xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 vào năm 1978, khu chuồng trại chăn nuôi xây dựng năm 1980. Ngoài ra năm 2016, vợ chồng ông S, bà L còn được Uỷ ban nhân dân xã VN xây tặng một ngôi nhà tình nghĩa. Năm 2012, vợ chồng vợ chồng ông S, bà L làm Hợp đồng tặng cho anh Trần Ngọc H 154m^2 đất nên diện tích sử dụng còn 348m^2, anh H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này.

Khoảng tháng 5 năm 2019 ông S mới biết anh T được Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 170,8m^2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 457/HĐTC/2017 ngày 20/02/2017. Ông S yêu cầu cầu hủy Hợp đồng tặng cho này vì bị lừa dối, ông xác định chỉ cho anh T 100m2 đất.

Tại biên bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn anh Trần Ngọc T trình bày:

Anh nhất trí với lời khai của ông S về quan hệ gia đình và nguồn gốc thửa đất. Anh vẫn ở trên đất của bố mẹ từ bé. Năm 2017, ông S làm thủ tục tặng cho anh T và anh C mỗi người 170,8m2 đất. Ông S, bà L lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 457/HĐTC/2017 ngày 20/02/2017 tại Phòng công chứng cho anh T 170,8m2 đất. Sau khi được tặng cho anh đã làm các thủ tục theo quy định pháp luật và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh T không đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông S.

Khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh không kiểm tra, chỉ đến khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì anh mới biết bị nhầm số ô, số thửa với đất của anh Chung, nguyên nhân có thể là do anh và anh C cùng làm thủ tục một lúc. Vị trí thửa anh đang sử dụng đúng như trong Hợp đồng tặng cho và như trong Biên bản xem xét thẩm định mà Tòa án đã thực hiện.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Trần Ngọc C trình bày: Anh đồng ý với lời khai của ông S và anh T về quan hệ gia đình, về nguồn gốc thửa đất và về việc ông S và bà L đã tặng cho cho anh 170,8 m2 đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 458/HĐTC/2017 ngày 03/3/2017 lập tại Văn phòng công chứng ĐA. Trước đó ông S, bà Luyến đã tặng cho cho anh T 170,8 m2 đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 457/HĐTC/2017 ngày 20/02/2017 lập tại Văn phòng công chứng ĐA. Anh C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện ĐA đã cấp cho anh C và anh T có nhầm lẫn về số thửa, số ô do cùng nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này các anh sẽ đề nghị đính chính lại.

Bà Trần Thị L trình bày: Bà là vợ của ông Trần Ngọc S và là mẹ của các anh Trần Ngọc T, Trần Ngọc C . Bà L xác nhận có cùng với ông Trần Ngọc S ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 458/HĐTC/2017 ngày 03/3/2019 lập tại Văn phòng công chứng ĐA tặng cho anh Trần Ngọc T một phần thửa đất. Bà L nhất trí với quan điểm khởi kiện của ông S.

Chị Phạm Thị T trình bày: Chị là là vợ anh Trần Ngọc T, thống nhất với quan điểm, ý kiến của anh T .

Tại bản án sơ thẩm, Toà án nhân dân huyện ĐA đã xử:

1. Không chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện về việc "Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" của ông Trần Ngọc S đối với anh Trần Ngọc T.

Anh Trần Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng với số ô, thửa đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông Trần Ngọc S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không khách quan, không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mình.

Bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự khác giữ nguyên các nội dung đã trình bày ở cấp sơ thẩm và không có ý kiến nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

+Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị giữ nguyên bảm án sơ thẩm theo quy đinh tại Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Toà án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo nguyên đơn ông Trần Ngọc S trong thời hạn luật định là hợp lệ.

Đối với các đương sự không kháng cáo đã được Tòa án đã thông báo triệu tập hợp lệ nhưng tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa, không có lý do. Căc cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án .

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Trần Ngọc S :

Nguồn gốc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 15, diện tích 531 m2 tại địa chỉ: phố VT, xã VN, huyện ĐA, thành phố Hà Nội là của bố mẹ ông S để lại cho vợ chồng ông Trần Ngọc S và vợ là bà Trần Thị L. Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 522414, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số1133/QĐ-UB/96/2007 ngày 20/8/2007 đứng tên ông S và bà Luyên.

Ông Trần Ngọc S và vợ là bà Trần Thị L có 08 người con là: Anh Trần Ngọc T (đã chết), anh Trần Ngọc TH, anh Trần Ngọc H (đã chết năm 2015); chị Trần Thị Hà, chị Trần Thị L , anh Trần Ngọc Thái, anh Trần Ngọc T và anh Trần Ngọc C .

Quá trình sử dụng, ngày 27/4/2012, tại Văn phòng công chứng ĐA ông S và bà L có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng 710/HĐTC/2012 với nội dung tặng cho anh Trần Ngọc H quyền sử dụng một phần thửa đất nêu trên với diện tích là 154 m2 đất, trên có nhà mái ngói. Sau đó anh H đã được cấp giấy chứng nhận và cùng gia đình xây dựng các công trình để sinh sống.

Ngày 20/02/2017 tại Văn phòng công chứng ĐA, ông S và bà L có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (một phần) số công chứng số 457/HĐTC/2017 với nội dung tặng cho anh Trần Ngọc T quyền sử dụng một phần thửa đất nêu trên với diện tích là 170,8 m2 đất, trên có nhà mái ngói theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã được Công ty CP ứng dụng công nghệ đo đạc và bản

đồ huyện Quốc Oai lập và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện ĐA thẩm định theo văn bản số 96/VPĐK ngày 12/01/2017.

Ngày 03/3/2017 tại Văn phòng công chứng ĐA, ông S và bà L có ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 458/HĐTC/2017 tặng cho anh Trần Ngọc C quyền sử dụng của một phần thửa đất nêu trên với diện tích là 170,8 m2, trên có nhà mái ngói theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã được Công ty CP ứng dụng công nghệ đo đạc và bản đồ huyện Quốc Oai lập và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện ĐA thẩm định theo văn bản số 96/VPĐK ngày 12/01/2017.

Sau đó anh Trần Ngọc T, anh Trần Ngọc C hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/3/2017 đối với một phần thửa đất được tặng cho.

[2.2] Nguyên đơn ông S, bà L thừa nhận việc lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 457/HĐTC/2017 ngày 20/02/2017 tại Phòng công chứng ĐA về việc tặng cho anh Trần Ngọc T quyền sử dụng một phần thửa đất. Nhưng ông S kháng cáo cho rằng ông và bà L chỉ cho anh T quyền sử dụng diện tích là 100 m2 . Nội dung hợp đồng ghi ông và bà L tặng cho anh T 170,8 m2 đất là do ông bà bị anh Thủy lừa dối.

Xét, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 457/HĐTC/2017 lập ngày 20/02/2017 tại Phòng công chứng ĐA nêu trên có hình thức, thủ tục trình tự đúng theo quy định của Luật Công chứng và quy định của pháp luật. Việc ký kết được thực hiện tại Phòng công chứng ĐA, trong hợp đồng có đầy đủ chữ ký, điểm chỉ của người có tài sản tặng cho là ông S, bà L và bên được tặng cho là anh T . Tại Điều 2 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 457/HĐTC/2017 lập ngày 20/02/2017, ghi " điều kiện tặng cho quyền sử dụng một phần thửa đất nêu trên không kèm theo điều kiện gì. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, trung thực, không bị lừa dối ép buộc và cũng không nhằm chốn tránh một nghĩa vụ tài chính nào".

Tại Tòa án, ông S, bà L và các đương sự thừa nhận việc ký kết, và chữ ký, dấu vân tay trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 457/HĐTC/2017 lập ngày 20/02/2017 là của chính mình đã ký và điểm chỉ. Ông S và các đương sự không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông S bị lừa dối và việc ông và bà L thỏa thuận chỉ cho tặng anh T quyền sử dụng 100m2 đất.

Sau khi nhận tài sản được tặng cho, các con ông S, bà L đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh T đã xây dựng các công trình, cùng gia đình sinh sống ổn định. Hiện tại ông S, bà L vẫn sinh sống cùng các con trên thửa đất. Phù hợp với ý kiến ông S đã trình bày là ông chỉ muốn hủy hợp đồng để chia lại đất cho các con.

Từ những nhận định nêu trên, đủ cơ sở xác định ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị L đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 457/HĐTC/2017 ngày 20/02/2017 tại Phòng công chứng ĐA tặng cho anh Trần Ngọc T 170,8

m2 đất . Việc tặng cho được lập thành văn bản có công chứng chứng thực, các bên tự nguyện ký kết , mục đích nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo quy định Điều 117, Điều 457 Bộ luật dân sự năm 2015. Sau khi giao kết hợp đồng, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết để đăng ký biến động tài sản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được các cơ quan này chấp thuận. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Trần Ngọc S về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH620303 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Trần Ngọc C ngày 17/03/2017: Ông S đưa ra yêu cầu này sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu này của ông S để giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH620303 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Trần Ngọc C ngày 17/03/2017 có sai sót ghi là thửa số 96-3, thửa đất đúng anh T nhận tặng cho là thửa số 96-2. Đây là lỗi in ấn do đó anh T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đổi sổ cho đúng với hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất đang được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện ĐA.

[2.4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dan thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí: Ông Trần Ngọc S , sinh năm 1939 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người Cao tuổi ; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 457, 459 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100 Luật Đất đai; Luật Người Cao tuổi; 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.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ngọc S . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 210/2020/DS-ST ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện ĐA, thành phố Hà Nội và Quyết định như sau:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 457/HĐTC/2017 ngày 20/02/2017 lập tại Văn phòng công chứng ĐA đối với anh Trần Ngọc T.

Anh Trần Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng với số ô, thửa đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

[2]. Về án phí: Ông Trần Ngọc S được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND huyện ĐA;
- Chi Cục THADS huyện ĐA;
- Lưu HSVA.

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

VŨ TOÀN GIANG