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

Số: 467/2023/DS-PT
Ngày: 19/9/2023
V/v:" Tranh chấp hợp đồng tặng cho".

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: : Ông Trương Chí Anh

: Ông Phí Thành Chung

- *Thư ký 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*: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST, ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 289/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Gạo, sinh ngày 10/12/1947 *(có mặt tại phiên tòa)*.

HKTT : Số 97, Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Nơi ở hiện nay: Phòng 18, tầng 11, sảnh B, tòa nhà ECODREAM, ngõ 300 đường Nguyễn Xiển, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Trọng, sinh năm 1980; địa chỉ: Phòng 1620, tòa nhà VP5, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội (theo Giấy ủy quyền lập ngày 16/3/2023, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú*; ông Trọng có mặt tại phiên tòa)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Gạo là ông Đặng Văn Sơn và bà

Đặng Thị Vân Thịnh, đều là Luật sư Văn phòng Luật sư Đặng Sơn và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội *(ông Sơn, bà Thịnh đều có mặt tại phiên tòa).*

Bị đơn: Chị Vũ Thị Hà Phương, sinh ngày 19/12/1970 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

HKTT : Số 97, Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Vũ Công Bình, sinh ngày 30/01/1972 *(có mặt tại phiên tòa).*

HKTT : Số 97, Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Nơi ở hiện nay: Phòng 18, tầng 11, sảnh B, tòa nhà ECDDREAM, ngõ 300 đường Nguyễn Xiển, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

2. Anh Vũ Xuân Giang, sinh ngày 16/12/1975 *(có mặt tại phiên tòa).*

HKTT : C5, Tổ 26 Cụm 5, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

Nơi ở hiện nay: Phòng 18, tầng 11, sảnh B, tòa nhà ECDDREAM, ngõ 300 đường Nguyễn Xiển, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Bình và anh Giang là ông Nguyễn Văn Trọng, sinh năm 1980; địa chỉ: P 1620, tòa nhà VP5, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội (theo Giấy ủy quyền lập ngày 16/3/2023, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú. *Ông Trọng có mặt tại phiên tòa)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Bình, anh Giang là ông Đặng Văn Sơn và bà Đặng Thị Vân Thịnh, đều là Luật sư Văn phòng Luật sư Đặng Sơn và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội *(ông Sơn, bà Thịnh có mặt tại phiên tòa).*

3. Văn phòng Công chứng Bùi Hữu Dũng (Tên gọi cũ là Văn phòng Công chứng Thành Đô).

Địa chỉ: L1, khu Trung tâm hành chính, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Hữu Dũng *(Có Đơn xin xét xử vắng mặt).*

4. UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bá Quân - Phó Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường UBND quận Hà Đông (Theo Giấy ủy quyền số 06/UBND-GUQ ngày 14/4/2023 của Chủ tịch UBND quận Hà Đông).

5. Ông Đỗ Văn Bình; Địa chỉ: Số 97 Phùng Hưng, phường Phúc La, Quận Hà Đông, Hà Nội *(vắng mặt tại phiên tòa).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Phạm Thị Gạo và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng bà là Phạm Thị Gạo và ông Vũ Xuân Công (chết năm 2005) có 3 người con là Vũ Thị Hà Phương, Vũ Công Bình và Vũ Xuân Giang.

Năm 1982, vợ chồng bà mua 01 thửa đất, diện tích 89,9m^2, trên có 01 nhà cấp 4 tại số 02 Nguyễn Chánh, Phúc La, Hà Đông (sau này thuộc 63, đường Phùng Hưng và hiện tại là số 97 Phùng Hưng, tổ dân phố số 1, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội), cả gia đình sinh sống tại đây đến năm 1994-1995 gia đình bà mua 01 nhà cấp 4, diện tích 30m^2 tại Khu tập thể Sông Đà, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội và cả gia đình chuyển ra đó sinh sống; nhà đất ở Hà Đông ông bà cho con gái Vũ Thị Hà Phương ở và dạy học.

Khoảng năm 2008- 2010, sau khi chị Phương ly hôn với chồng, do thương con gái vất vả nên bà đã bán nhà đất Thanh Xuân, cho tiền để chị Phương mua chung cư, con trai cả Vũ Công Bình đi lấy vợ và phải thuê nhà để ở, con trai Vũ Xuân Giang đi ở rể tại nhà vợ và bà đến ở nhờ vợ chồng con trai út.

Còn nhà đất ở Hà Đông, sau khi ông Công mất không để lại di chúc, năm 2010 gia đình bà gồm bà và ba con họp gia đình thống nhất bà được toàn quyền quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất. Ngày 05/11/2010, bà đã được UBND quận Hà Đông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 167803 đứng tên Phạm Thị Gạo đối với thửa đất tại số 63 Phùng Hưng, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội.

Cuối năm 2010, do được cán bộ địa chính phường Phúc La lúc đó là chị Phạm Thị Ngọc Hiếu thông báo có quy hoạch thửa đất, nên bà đã nghe theo và làm thủ tục tặng cho con gái là chị Vũ Thị Hà Phương ½ thửa đất, mục đích là để chị Phương đứng tên hộ và sau này thu hồi sẽ được 02 tiêu chuẩn tái định cư.

Mọi thủ tục tặng cho được thực hiện tại Văn phòng công chứng Thành Đô (nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng); Ngày 18/01/2011, chị Phương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 688628 đối với 45m2.

Tuy nhiên, sau này bà thấy chị Phương không tốt, sống thiếu trách nhiệm, bất hiếu, bà đã yêu cầu chị Phương làm lại thủ tục sang tên cho bà song chị Phương không đồng ý. Do vậy, bà khởi kiện tại Tòa án yêu cầu: Chia thừa kế tài sản là ½ nhà đất tại Nguyễn Chánh, Hà Đông; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4763/2010/HĐGD do Văn phòng công chứng Thành Đô lập ngày 31/12/2010 (nay là

Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng) vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 688628 do UBND quận Hà Đông cấp cho Vũ Thị Hà Phương ngày 18/01/2011, vào Sổ cấp GCNQSDĐ số CH-00343 đối với thửa đất số 241A, tờ bản đồ số 9, diện tích 45,0m2, mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị (ODT), thời hạn sử dụng lâu dài, địa chỉ thửa đất tại số 63, đường Phùng Hưng, Tổ dân phố số 1, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Với lý do đây là hợp đồng tặng cho giả cách chỉ để được đền bù đất tái định cư và lời chứng của Văn phòng công chứng tại Hợp đồng tặng cho là không đúng. Từ thời điểm tặng cho Phương đến nay bà vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà trực tiếp cho ông Đỗ Văn Bình thuê nhà và thu tiền thuê nhà từ năm 2008 đến nay. Bà xác định nhà đất của bà, bà cho thuê lấy tiền chi tiêu thuốc men, không tranh chấp về hợp đồng thuê nhà.

Ngày 20.12.2022, bà Phạm Thị Gạo có đơn rút yêu cầu chia thừa kế; bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Thị Hà Phương. Bà Gạo không đồng ý với yêu cầu phản tố của chị Vũ Thị Hà Phương.

Bị đơn - chị Vũ Thị Hà Phương trình bày:

Bố mẹ chị là ông Vũ Xuân Công (đã mất) và bà Phạm Thị Gạo có 3 người con là: chị Phương, anh Vũ Công Bình và anh Vũ Xuân Giang.

Bố mẹ chị có 01 thửa đất số hiệu 241, tờ bản đồ số 9 diện tích khoảng 89,9m^2 tại số 02 Nguyễn Chánh (sau đó là 63 Phùng Hưng, nay là 97 Phùng Hưng, Phúc La, Hà Đông).

Khoảng 10 năm sau, gia đình chị chuyển ra ở Thanh Xuân Nam; nhà đất ở Nguyễn Chánh bố mẹ giao cho chị ở và dạy học tại đây.

Sau khi bố chị mất, gia đình gồm 4 mẹ con chị họp bàn mẹ chị được toàn quyền quản lý, sử dụng, sau đó mẹ chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phạm Thị Gạo.

Do em trai chị là Vũ Công Bình chơi bời lêu lổng, phá tán tài sản gia đình, nhiều lần chủ nợ đến đòi nợ, siết nợ, quấy phá gia đình, năm 2009, mẹ chị đã phải bán nhà đất ở Thanh Xuân để trả nợ cho Bình; năm 2010, do lo sợ không tránh khỏi sự quấy phá của các chủ nợ nên mẹ chị nhờ chị lo cho em. Vì thương mẹ nên năm 2010, chị đã rút ra 4.785.000.000đồng để trả nợ cho anh Vũ Công Bình; với số tiền trong thời gian đó đủ để mua cả thửa đất 90$m^{2,}$ tuy nhiên vì thương mẹ tuổi già, cũng không còn nhà ở nên chị đồng ý nhận tặng cho ½ thửa đất. Ngày 10/9/2010, mẹ con chị đã viết cam kết

về việc bà Gạo nhờ chị đứng ra trả và sau này bà Gạo sẽ sang tên thửa đất cho chị, giấy này chị giữ đến khi làm Hợp đồng tặng cho và sang tên cho chị ½ thửa đất thì chị đã đưa trả mẹ, chỉ giữ lại bản chụp và in nộp lại cho Tòa án. Còn ½ thửa đất vẫn đứng tên mẹ chị, chị vẫn để mẹ chị cho thuê để lấy tiền chi tiêu sinh hoạt tuổi già.

Về lý do bà Gạo trình bày là hợp đồng tặng cho chỉ là giả cách chị không đồng ý vì mẹ chị là cán bộ Nhà nước, là một giám định viên hiểu biết, có kiến thức do vậy việc lấy lý do bị cán bộ địa chính xúi là không có căn cứ; mặt khác tại sao làm tặng cho giả cách không bắt chị viết giấy, hoặc tặng cho con trai Vũ Xuân Giang mà lại tặng cho chị, do vậy việc bà Gạo lấy lý do để trình bày việc tặng cho là giả cách là không có cơ sở, không phù hợp với sự thật khách quan, việc tặng cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử đụng đất được thực hiện đúng theo quy định. Bản thân chị cũng đã phải mất rất nhiều tiền đưa cho bà Gạo để lo việc trả nợ cho em trai, chị không thừa nhận việc bà Gạo trình bày tiền bán nhà Thanh Xuân đã cho chị mua nhà. Bà Gạo có 02 con trai, chưa có chỗ ở, người thì phải ở nhà vợ, người thì phải thuê nhà, lấy đâu ra tiền mà cho con gái mua chung cư. Bản thân bà Gạo cũng không có chỗ ở phải ở nhờ con dâu, con trai thì việc bà Gạo trình bày là không có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án chị Vũ Thị Hà Phương có yêu cầu phản tố, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 241A, tờ bản đồ số 9 tại 63 Phùng Hưng, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội là của chị Phương; yêu cầu bà Gạo bàn giao nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ch Phương. Ngoài ra chị Phương không có yêu cầu gì khác, không tranh chấp tiền thuê và hợp đồng thuê nhà giữa bà Gạo và ông Đỗ Văn Bình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Vũ Xuân Giang và Vũ Công Bình trình bày:

Nhất trí lời trình bày và đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Gạo, không đồng ý với yêu cầu phản tố của chị Phương. Anh Vũ Xuân Giang, Vũ Công Bình xác nhận về nguồn gốc tài sản của bố mẹ, sau khi bố chết không để lại di chúc nên gia đình gồm 4 mẹ con họp bàn và thống nhất để bà Gạo được toàn quyền quản lý sử dụng; các anh không tranh chấp về thừa kế tài sản. Việc bà Gạo tặng cho chị Phương ½ thửa đất các anh sau này mới biết nhưng không có ý kiến vì bà Gạo nói là đây là hợp đồng giả cách vì bản thân chị Phương đã được mẹ cho tiền bán nhà ở Thanh Xuân Nam.

2. Ông Đỗ Văn Bình trình bày, ông là người trực tiếp thuê nhà và trả tiền thuê cho bà Gạo trên toàn bộ diện tích 89,9m2 tại số 63 Phùng Hưng, phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội. Do công việc bận nên ông Bình xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3. Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng trình bày:

Ngày 31.12.2010, Văn phòng công chứng Thành Đô (nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng) nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho giữa bà Phạm Thị Gạo và chị Vũ Thị Hà Phương.

Việc tặng cho được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật,đúng ý chí nguyện vọng các bên, văn bản đã được đọc, ký từng trang. Phần lời chứng do sơ xuất lỗi đánh máy nên sai tên bà Gạo và chị Phương, tuy nhiên sai xót này không ảnh hưởng đến tính đúng đắn và hiệu lực của hợp đồng.

4. Ủy ban nhân dân quận Hà Đông có Công văn số 558 ngày 08.8.2022 thể hiện: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Hà Đông đã có Công văn số 347 ngày 29.8.2022 có nội dung: Quy trình cấp Giấy chứng nhận số BDD do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18.01.2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương đã thực hiện đúng theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS - ST, ngày 09/01/2023, Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Gạo về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4763/2010/HĐGD do Văn phòng công chứng Thành Đô (nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng) lập ngày 31.12.2010 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 688628 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18/01/2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Vũ Thị Hà Phương.

Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trên tại thửa đất số 241A, tờ bản đồ số 9, diện tích 45m2 tại số 63 Phùng Hưng, phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội. (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 688628 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18/01/2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương) là tài sản hợp pháp của chị Vũ Thị Hà Phương.

Buộc bà Phạm Thị Gạo trả chị Vũ Thị Hà Phương quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9 tại số 63 Phùng Hưng, phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội và tài sản trên đất (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 688628 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18/01/2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 688628 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18/01/2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương.

3. Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế ½ thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội của bà Phạm Thị Gạo.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 10/1/2023 bà Phạm Thị Gạo, anh Vũ Công Bình và anh Vũ Xuân Giang có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, Bản án sơ thẩm giải quyết thiếu khách quan, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Gạo và các con của bà là anh Giang, anh Bình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Gạo và anh Giang, anh Bình giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Gạo và anh Giang, anh Bình.

Bị đơn - Chị Phương vắng mặt tại phiên tòa

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- Hợp đồng tặng cho giữa bà Phạm Thị Gạo và chị Vũ Thị Hà Phương lập ngày 31/12/2010, trong phần lời chứng của Công chứng viên có sự nhầm lẫn giữa tên người cho và người tặng, cụ thể bên tặng cho là bà Đinh Thị Sộp và chồng là Đinh Văn Ấn. Bên nhận tặng cho là ông Đinh Văn Bằng và vợ là bà Vũ Thị Lợi. Ngoài lời chứng trên thì không có văn bản đính chính nào khác. Đề nghị Tòa án lấy lời khai của công chứng viên Vũ Thị Lan để làm rõ sai sót này là do đâu? Có chứng kiến việc tặng cho quyền sử dụng đất hay không?

- Bổ sung quan hệ pháp luật "Chia thừa kế và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất" vào nội dung quan hệ tranh chấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh bổ sung những nội dung như đã phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng: Nguyên đơn - bà Phạm Thị Gạo và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Xuân Giang, anh Vũ Công Bình có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Bà Gạo là người cao tuổi nên thuộc trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí. Anh Giang, anh Bình đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Đối với đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh nội dung liên quan đến lời chứng của Công chứng viên, do có sự nhầm lẫn giữa tên người cho và người tặng trong Hợp đồng tặng cho giữa bà Gạo và chị Phương lập ngày 31/12/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đô. Xét thấy, trong hồ sơ vụ án có tài liệu thể hiện, Văn phòng công chứng Thành Đô nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng có văn bản ngày 7/12/2020 đính kèm Hợp đồng tặng cho, đính chính tên trong phần lời chứng của Công chứng viên đúng tên Bên cho là bà Phạm Thị Gạo và Bên nhận tặng cho là chị Vũ Thị Hà Phương. Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng có văn bản xác nhận trong phần lời chứng của Công chứng viên có sự sai sót do lỗi đánh máy sai tên của bà Gạo và chị Phương, nhưng sai sót này không ảnh hưởng đến tính đúng đắn và hiệu lực của Hợp đồng. Như vậy sự nhầm lẫn giữa tên người cho và người tặng trong Hợp đồng tặng cho nêu trên đã được Văn phòng công chứng có văn bản đính chính đính kèm Hợp đồng, do vậy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về việc tạm ngừng phiên tòa để xác minh thêm về nội dung này là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc tạm ngừng phiên tòa.

2. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Giang và anh Bình:

***2.1** Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho*

Căn cứ vào trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện, ngày 31/12/2010 bà Gạo lập Hợp đồng tặng cho chị Phương quyền sử dụng thửa đất số 241A, tờ bản đồ số 9, có diện tích 45,0m2 tại địa chỉ số 63, đường Phùng Hưng, Tổ dân phố số 1, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng công chứng Thành Đô (nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng) số 4763/2010/HĐGD.

Theo bà Gạo trình bày, lý do bà tặng cho chị Phương thời điểm đó do bà không hiểu biết, cộng với sự tư vấn của cán bộ địa chính nên bà cùng các gia đình hàng xóm mặt đường Nguyễn Chánh thực hiện việc chia tách thửa đất của gia đình làm 2 hoặc 3 thửa để nhằm mục đích kê khai khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án thì sẽ được đền bù hai suất đất, vì vậy bà mới nhờ chị Phương con gái bà đứng tên hộ chứ bà không cho chị Phương thửa đất này, chính vì vậy nên bà vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp cho ông Đỗ Văn Bình thuê nhà và thu tiền thuê nhà từ năm 2008 cho đến nay.

Đối với chị Vũ Thị Hà Phương trình bày, việc bà Gạo lập Hợp đồng tặng cho chị thửa đất 241A là tự nguyện, lý do bà Gạo cho chị thửa đất này là do em trai chị là anh Vũ Công Bình chơi bời lêu lổng, phá tán tài sản gia đình. Năm 2010, do lo sợ sự quấy phá của các chủ nợ nên mẹ chị đã nhờ chị trả nợ cho anh Vũ Công Bình số tiền 4.785.000.000 đồng. Thương mẹ tuổi già không còn nhà ở nên chị đồng ý nhận tặng cho ½ thửa đất. Ngoài lời trình bày, chị Phương nộp cho Tòa án bản văn bản cam kết (bản phô tô) về việc bà Gạo nhờ chị đứng ra trả tiền hộ, sau này bà Gạo sẽ sang tên ½ thửa đất cho chị.

Lời khai của anh Bình và anh Giang thể hiện, sau khi bố các anh mất, gia đình anh gồm mẹ anh là bà Gạo, chị Phương và hai anh Giang, anh Bình đã họp thống nhất để mẹ anh là bà Gạo đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm bà Gạo lập Hợp đồng tặng cho chị Phương quyền sử dụng đất thì các anh không biết. Khoảng năm 2019 - 2020 các anh mới biết do bà Phương nói chỉ làm hợp đồng giả để nhờ chị Phương đứng tên hộ, nếu có bị giải tỏa thì sẽ được 2 xuất đền bù tái định cư nên các anh không có ý kiến gì. Bà Phương, anh Bình và anh Giang phủ nhận lời khai của chị Phương về việc bà Gạo nhờ chị Phương trả nợ thay cho anh Bình số tiền 4.785.000.000 đồng.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện.

Về nguồn gốc thửa đất: Các đương sự đều xác nhận Thửa đất 241, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ số 63 đường Phùng Hưng, Tổ dân phố 1 phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội là tài sản chung của ông Vũ Xuân Công và bà Phạm Thị Gạo (bố mẹ chị Phương, anh Giang và anh Vũ Công Bình). Năm 2005, ông Công chết không để lại di chúc.

Trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có Biên bản họp gia đình ngày 15/3/2009, với sự có mặt của bà Gạo, chị Phương, anh Giang và anh Bình, thống nhất để bà Gạo đứng tên trong sổ đỏ và toàn quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất 241, tờ bản đồ số 9 tại 63 đường Phùng Hưng, Tổ dân phố 1 phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội, vì vậy bà Gạo mới làm thủ tục và được UBND quận Hà Đông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 167803. Số vào sổ cấp GCN: CH-00280 ngày 05/11/2010, diện tích 89,9m2 đứng tên bà Phạm Thị Gạo. Như vậy nội dung Biên bản họp gia đình thể hiện ý chí của chị Phương, anh Bình và anh Giang thống nhất để bà Gạo được quyền quản lý, sử dụng chứ không được quyền định đoạt đối với tài sản nêu trên. Thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9 tại 63 đường Phùng Hưng, Tổ dân phố 1 phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội được các đương sự xác nhận là tài sản chung của vợ chồng bà Gạo và ông Công. Do vậy khi ông Công chết thì ½ thửa đất được xác định là di sản của ông Công để lại cho hàng thừa kế thứ nhất là bà Gạo, chị Phương, anh Giang và anh Bình. Việc bà Gạo lập Hợp đồng tặng cho chị Phương ½ thửa đất khi chưa được phân chia cụ thể nên mặc dù bà Phương cho tặng ½ thửa đất, không vượt quá kỷ phần của bà, nhưng khi lập Hợp đồng tặng cho anh Bình, anh Giang đều không biết nên việc bà Phương một mình định đoạt không có sự thống nhất của các đồng thừa kế vẫn là trái quy định của pháp luật.

Đối với việc chị Phương trình bày, chị phải bỏ số tiền 4.785.000.000 đồng để trả nợ cho anh Bình, đây chính là lý do bà Gạo lập Hợp đồng tặng cho chị ½ quyền sử dụng thửa đất, nhưng chị Phương không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh việc chị Phương đưa tiền cho bà Gạo cũng như chứng cứ chứng minh việc chị phải trả nợ thay cho anh Bình. Đối với Văn bản ghi nhớ giữa bà Gạo và chị Phương lập ngày 10/9/2010 do chị Phương nộp cho Tòa án có nội dung thể hiện, chị Phương đưa cho bà Gạo số tiền 4.785.000.000đồng để bà Gạo trả nợ cho anh Bình, sau này bà Gạo sẽ sang tên ½ ngôi nhà tại phố Nguyễn Chánh, Hà Đông cho chị Phương, tuy nhiên văn bản này chỉ là bản phô tô do chị Phương xuất trình, không phải là bản gốc,

phần chữ ký (phô tô) của bà Phạm Thị Gạo không rõ nét (tẩy xóa) nên văn bản này không được xác định là nguồn chứng cứ hợp pháp.

Căn cứ vào sơ đồ đo đạc thửa đất do Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Hà Nội đo đạc tại thời điểm Tòa án nhân dân quận Hà Đông tiến hành thẩm định ngày 30/6/2022 thể hiện, thửa đất 241 đứng tên bà Gạo có diện tích 34m^2; Thửa 241A đứng tên chị Phương có diện tích 52,7m^2. Các đương sự trong vụ án đều xác định từ khi lập Hợp đồng tặng cho đến nay không có biến động. Hiện trạng thửa đất không có gì thay đổi so với thời điểm lập Hợp đồng tặng cho. Như vậy phần diện tích tặng cho chị Phương 45m^2 theo Hợp đồng tặng cho không phù hợp với thực tế đo đạc. Phần diện tích đất 44,9m^2 còn lại ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Gạo cũng không phù hợp với thực tế đo đạc (34m^2).

Tại Biên bản thẩm định ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã ghi: Thửa đất 241A đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dứng tên bà Phương có diện tích 45m^2. Có tứ cận đông nam giáp bà Gạo…Thửa đất 241 đúng như Giấy chứng nhận đứng tên bà Gạo có diện tích 44,9m^2 có tứ cận Tây bắc giáp nhà chị Phương, như vậy nội dung này là không phù hợp với hồ sơ đo đạc thửa đất (Diện tích thẩm định với diện tích theo sơ đồ đo vẽ thực tế không phù hợp nhau)

Bản mô tả trong Biên bản thẩm định về tài sản trên đất thể hiện, Thửa đất số 241A (đứng tên chị Phương) và thửa đất 241 (đứng tên bà Gạo) có chung 01 nhà cấp 4 xây tường 220, xây trước năm 1985 không có công trình phụ và chung tường (không có mốc giới).

Như vậy có thể thấy, việc cho tặng chưa được các bên bàn giao mốc giới trên thực tế. Phần mốc giới diện tích đất tặng, cho trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận không phù hợp với thực tế.

Từ khi lập Hợp đồng tặng cho đến nay thì bà Gạo vẫn đang quản lý, sử dụng, theo bà Gạo trình bày, bà Gạo đã cho ông Đỗ Văn Bình thuê nhà và nhận tiền thuê nhà của ông Bình từ nhiều năm nay. Lời khai của bà Gạo phù hợp với lời khai của ông Bình về việc ông Bình thuê nhà trực tiếp của bà Gạo và trả tiền thuê nhà cho bà Gạo. Phù hợp với thực tế cho đến nay bà Gạo vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không chuyển giao quyền sử dụng, sở hữu tài sản cho chị Phương. Chị Phương cũng không có ý kiến gì về đòi quyền sở hữu, sử dụng cho đến khi bà Gạo có yêu cầu khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án chị Phương mới có yêu cầu phản tố.

Do vậy, mặc dù bà Gạo không đưa ra được căn cứ xác định lý do bà lập Hợp đồng tặng cho chị Phương nhà đất để tách thửa nhằm mục đích khi Nhà nước thu hồi đất thì sẽ được đền bù bằng 2 suất đất, nhưng căn cứ vào việc bà Gạo đến nay vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất và các Giấy tờ về nhà đất, có căn cứ xác định việc bà Gạo lập Hợp đồng tặng cho chị Phương thửa đất 241A là giả tạo, không đúng với ý chí của bà. Việc bà Gạo lập Hợp đồng tặng cho chỉ là hình thức, thực tế không có việc cho tặng.

Các số đo trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Phương (năm 2011) không phù hợp với thực tế đo đạc tại thời điểm xem xét thẩm định, điều đó cũng thể hiện việc lập hợp đồng tặng cho là thiếu khách quan, không đúng thực tế.

Do vậy cần xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 241A, tờ bản đồ số 9, có diện tích 45,0m2 tại địa chỉ số 63, đường Phùng Hưng, Tổ dân phố số 1, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội giữa bà Gạo và chị Phương lập ngày 31/12/2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đô (nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng) số công chứng 4763/2010/HĐGD là giả tạo, do không đúng ý chí của bà Gạo là người có tài sản.

2.2. Đối với yêu cầu độc lập của chị Phương về công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 241A, tờ bản đồ số 9, diện tích 45m^2 tại số 63 Phùng Hưng, phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 688628 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18/01/2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương) là tài sản hợp pháp của chị và buộc bà Gạo phải trả cho chị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho chị Phương.

Như đã phân tích ở nội dung trên, Hợp đồng tặng cho bị xác định là vô hiệu nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Phương về việc công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 241A, tờ bản đồ số 9, diện tích 45m2 tại số 63 Phùng Hưng, phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội là của chị Phương cũng như yêu cầu của chị Phương buộc bà Gạo phải bàn giao cho chị Phương nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã cấp đứng tên chị Phương đối với thửa đất nêu trên.

Tuy nhiên căn cứ vào Sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Hà Nội đo đạc thì thửa đất 241 có diện tích 34m^2. Thửa đất 241A có diện tích 52,7m^2. Như vậy, 2 thửa này cộng lại có diện tích 86,7m^2 (so với Giấy chứng nhận

BC 167803. Số vào sổ cấp GCN: CH-00280 do UBND quận Hà Đông đã cấp ngày 05/11/2010 cho bà Phạm Thị Gạo có diện tích 89,9m^2 thì diện tích đo thực tế hiện nay bị giảm 3,2m^2). Bà Gạo có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 688628. Số vào sổ cấp GCN: CH-00343 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18/01/2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương và làm thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận BC 167803. Số vào sổ cấp GCN: CH-00280 do UBND quận Hà Đông đã cấp ngày 05/11/2010 cho bà Phạm Thị Gạo *(có bản sao Sơ đồ nhà đất kèm theo bản án)*.

Từ những phân tích trên xác định, kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Bình, anh Giang là có cơ sở nên được chấp nhận. Sửa bản án sơ thẩm, xác định Hợp đồng tặng cho bị vô hiệu do giả tạo. Hủy Hợp đồng tặng cho và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên Vũ Thị Hà Phương đối với thửa đất số 241A, tờ bản đồ số 9, diện tích 45m2 tại số 63 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Phương đối với bà Gạo.

Do bà Gạo vẫn quản lý, sử dụng tài sản là nhà đất nêu trên mà chưa có sự chuyển giao quyền nghĩa vụ cho chị Phương trên thực tế, nên xác định không có thiệt hại sảy ra khi xác định Hợp đồng tặng cho bị tuyên là vô hiệu.

3. Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Gạo và anh Giang, anh Bình nên bà Gạo, anh Giang và anh Bình không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn - chị Phương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị Gạo đối với bị đơn - chị Vũ Thị Hà Phương

2. Tuyên Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4763/2010/HĐGD lập ngày 31.12.2010 tại Văn phòng công chứng Thành Đô (nay là Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng), giữa bên cho là bà Phạm Thị Gạo và bên nhận tặng cho là chị Vũ Thị Hà Phương.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 688628. Số vào sổ cấp GCN: CH-00343 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18/01/2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Vũ Thị Hà Phương về việc công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 241A, tờ bản đồ số 9, diện tích 45m^2 tại số 63 Phùng Hưng, phường Phúc La, Hà Đông, Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 688628. Số vào sổ cấp GCN: CH-00343 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18/01/2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương) là tài sản hợp pháp của chị Vũ Thị Hà Phương; không chấp nhận yêu cầu của chị Vũ Thị Hà Phương buộc bà Phạm Thị Gạo phải bàn giao trả nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho chị Vũ Thị Hà Phương.

5. Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế ½ thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của bà Phạm Thị Gạo.

6. Bà Phạm Thị Gạo được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 688628. Số vào sổ cấp GCN: CH-00343 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 18/01/2011 cho bà Vũ Thị Hà Phương, đối với thửa đất số 241A, tờ bản đồ số 9, diện tích 45m^2 tại số 63 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội và làm thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 167803. Số vào sổ cấp GCN: CH-00280 do UBND quận Hà Đông đã cấp ngày 05/11/2010 đứng tên bà Phạm Thị Gạo.

7. Về án phí

Bà Phạm Thị Gạo không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Vũ Xuân Giang và anh Vũ Công Bình không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả anh Giang, anh Bình mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp

theo Biên lai số 0011014 và 0011015 ngày 16/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Chị Phương phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng là 600.000 đồng, được trừ vào số tiền 21.000.000 đồng chị Phương đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 0010871 ngày 07/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Hoàn trả lại cho chị Phương số tiền 20.400.000 đồng.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Hà Đông;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam