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

Bản án số:471/2023/DS-PT
Ngày: 21/9/2023
V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm
Các thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Bà Trần Thị Liên Anh
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang - Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Bách Thiện Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 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 249/2023/TLPT-DS ngày 13/7/2023 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho – nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 328/2023/QĐ-PT ngày 13/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 428/QĐPT-HPT ngày 12/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Ngô Thị Khuê; sinh năm: 1931; địa chỉ tại: Số 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Kim Hạnh; sinh năm: 1966; địa chỉ: 106 Z10 Tập thể Bách Khoa, ngõ 1 Tạ Quang Bửu, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền lập ngày 04/01/2021 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm); có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Phạm Thị Hường – Công ty Luật TNHH Minh Hoàng và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội .

Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà XQF6+V9J, số 1, phố Tố Hữu, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; Luật sư Hường có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Trần Đức Chiến; sinh năm: 1966; địa chỉ tại: Số 9, ngõ 37 phố Tây kết, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Phòng Công chứng số 1- Thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 310 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thanh Phương - Công chứng viên Phòng Công chứng số 1- Thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền số 07/GUQ-CCS1 ngày 21/5/2021); có đơn xin vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thanh Hương; sinh năm: 1969; địa chỉ tại: 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Kim Hạnh; sinh năm: 1966; địa chỉ tại: 106 Z10 Tập thể Bách Khoa, ngõ 1 Tạ Quang Bửu, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền lập ngày 25/4/2022 tại Văn phòng công chứng Hoàn Kiếm); có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Phạm Thị Hường – Công ty Luật TNHH Minh Hoàng và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội .

Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà XQF6+V9J, số 1, phố Tố Hữu, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; Luật sư Hường có mặt tại phiên tòa.

3.3. Bà Đinh Thị Ngà; sinh năm: 1974; địa chỉ tại: Số 16, ngõ 7 Tây Kết, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Anh; sinh năm: 1995; địa chỉ liên hệ: Số 17 phố Yên Lãng, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (Theo giấy ủy quyền số công chứng 001646, quyển số 02/2023TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/7/2023 lập tại Văn phòng công chứng Phạm Thu Hằng – Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3. 4. Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm

Trụ sở: 124 phố Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh Quân- Phó Chủ tịch UBND quận Hoàn Kiếm. Theo văn bản ủy quyền số 307/QĐ-UBND ngày 17/02/2023; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Do có kháng cáo của bà Ngô Thị Khuê là nguyên đơn; bà Trần Thanh Hương là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

** Theo đơn khởi kiện và ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn tại Tòa án như sau:*

Cụ Ngô Thị Khuê có chồng là cụ Trần Đức Thái (sinh năm 1930, mất năm 1971). Hai cụ có 06 người con gồm:

- Ông Trần Đức Tường, sinh năm 1956 hiện ở 106 Z10 Tập thể Bách Khoa, ngõ 1 Tạ Quang Bửu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Ông Trần Đức Đệ, sinh năm 1958, địa chỉ số 40 ngõ 302, Minh Khai, Hà Nội (mất năm 2018)
- Bà Trần Thị Thanh Hà, sinh năm 1960 (mất năm 1982)
- Ông Trần Đức Thắng, sinh năm 1964, hiện ở ngõ 62, Trần Quý Cáp, Đống Đa, Hà Nội.

- Ông Trần Đức Chiến, sinh năm 1966, hiện ở Số 9, ngõ 37 phố Tây Kết, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

- Bà Trần Thanh Hương, sinh năm 1969, hiện ở tại 178 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Ngôi nhà 178 Trần Quang Khải là tài sản của bố mẹ cụ Khuê để lại cho cụ Khuê, năm 2003 cụ Khuê đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đứng tên cụ Ngô Thị Khuê

Năm 1988, cụ Khuê có mổ mắt bên phải tại Bệnh viện Đống Đa, do bác sỹ Lệ mổ. Ca mổ này không thành công nên mắt phải cụ Khuê mất thị lực hoàn toàn.

Năm 1990, cụ Khuê khám tại bệnh viện Mắt TƯ bác sỹ Điền khám và kết luận mắt phải cụ Khuê bị bong võng mạc.

Năm 1993, cụ Khuê mổ mắt trái tại bệnh Viện mắt TƯ do bác sỹ Tôn Kim Thanh- chủ nhiệm khoa cùng với chuyên gia Úc mổ mắt trái tình trạng có nhìn thấy nhưng không rõ.

Ngày 04/6/2021, cụ Khuê đi khám mắt tại bệnh viện mắt TƯ, bệnh viện đã chuẩn đoán:

MT: đã đặt IOL; MP: Mù một mắt; Đã mổ BVM.

MP dính bít đồng tử.KQ SA: Bong võng mạc phía trên trong.

MT: thoái hóa hắc võng mạc.KQ SA không bong võng mạc

Hiện nay ở tại 178 Trần Quang Khải có cụ Khuê và bà Trần Thanh Hương (con gái cụ Khuê), ông Nguyễn Chí Dũng (chồng bà Hương) ngoài ra không có ai ở tại đây.

Đầu năm 2013, cụ Khuê có ra Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội, tại đây cụ khuê có ký vào Hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (đã xuất trình cho Tòa án) trước khi ký cụ Khuê không đọc vì mắt cụ Khuê bị đục thủy tinh thể không nhìn được và vì tin tưởng ông Chiến nên không đọc, và cũng không ai đọc cho cụ Khuê nghe. Mục đích cụ Khuê ký vào văn bản này là muốn giao cho ông Chiến trông nom, thờ phụng các cụ bên ngoại chứ không phải là để tặng cho ông Chiến. Trước khi làm thủ tục tại phòng công chứng cụ Khuê có nói với ông Chiến là chỉ giao cho ông Chiến trông nom nhà cửa và nói riêng với cô con gái là Trần Thanh Hương về ý định giao cho Chiến trông nom ngôi nhà này chứ cụ Khuê không nói là tặng cho nhà này cho ông Chiến.

Cuối năm 2018, khi ông Chiến tách sổ cho bà Hương thì cụ Khuê phát hiện ra là ông Chiến đã lừa cụ Khuê để lập hợp đồng tặng cho nhà cho ông Chiến. Cụ Khuê có yêu cầu ông Chiến và bà Hương sang tên nhà đất đứng tên cụ Khuê. Tuy bà Hương đồng ý sang tên nhà đất cho ông Chiến để ông Chiến sang lại tên cho cụ Khuê nhưng sau khi sang tên ông Chiến thì ông Chiến không sang lại tên cho cụ Khuê.

Cụ Khuê khẳng định, cụ Khuê không hề có ý định tặng cho ông Chiến ngôi nhà này. Lý do cụ Khuê ký vào văn bản Hợp đồng cho tặng tại phòng công chứng vì cụ Khuê nghĩ chỉ là hợp đồng giao cho ông Chiến trông nom nhà cửa và vì cụ Khuê tin tưởng ông Chiến, mặt khác mắt cụ Khuê kém không đọc được.

Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện cụ thể:

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu 03 hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã lập tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội.

+ Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách, sang tên đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

+ Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ Ngô Thị Khuê.

Lý do yêu cầu khởi kiện tuyên bố vô hiệu là do cụ Khuê bị nhầm lẫn và bị lừa dối và không đúng ý nguyện của cụ Khuê theo Điều 131, 132 Bộ luật dân sự 2005. Trước khi cụ Khuê và ông Chiến ra làm thủ tục tại phòng công chứng giữa cụ Khuê và ông Chiến có sự thỏa thuận là chỉ giao nhà 178 Trần Quang Khải cho ông Chiến có trách nhiệm trông nom và thờ phụng các cụ bên ngoại và không được bán, thể hiện tại:

+ Bản tự khai ngày 11/6/2021 do ông Trịnh Thanh Hà là người đại theo ủy quyền của ông Chiến, theo đó ông Hà Khai *"bởi vì mẹ tôi biết tôi là người duy nhất trong số các con sẽ không bán căn nhà mà giữ lại là kỷ vật của mẹ"*.

+ Bản tự khai của bà Trần Thanh Hương ngày 30/9/2022, ông Nguyễn Chí Dũng ngày 30/9/2022 đều xác định cụ Khuê chỉ giao nhà cho anh Chiến trông nom, thờ phụng bên ngoại.

+ Cụ Khuê không đến phòng công chứng cung cấp tài liệu, hỏi thủ tục mà chỉ có ông Chiến đến phòng công chứng làm các thủ tục, khi cụ Khuê ra phòng công chứng thì được yêu cầu ký vào hợp đồng và cụ khuê không đọc Hợp đồng vì mắt cụ Khuê bị đục thủy tinh thể không thể tự đọc.

+ Việc xin xác nhận tình trạng hôn nhân tại UBND phường Lý Thái Tổ là do ông Chiến nhờ bà Hương đi xin xác nhận, cụ Khuê chưa bao giờ ủy quyền hay nhờ bà Hương đi xin xác nhận tình trạng hôn nhân. Đến nay, khi ra Tòa cụ Khuê mới biết là có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân.(Trong bản tự khai ngày 30/9/2022 của bà Hương, bà Hương đã xác nhận là ông Chiến nhờ bà Hương đi xin Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân cho cụ Khuê).

+ Về Phiếu yêu cầu công chứng: Không được lập ngày 23/01/2013, do cụ Khuê đã trên 80 tuổi nên không thể tự viết mà cần có người hướng dẫn. Việc cụ Khuê viết vào phiếu yêu cầu công chứng là do phòng công chứng hướng dẫn. Bản thân cụ Khuê không tự viết vào Phiếu yêu cầu công chứng là "Cho tặng ông Chiến". Trong Phiếu yêu cầu công chứng về phần điều kiện tặng cho cụ Khuê không viết nội dung gì.

+ Khi cụ Khuê ký hợp đồng tại phòng công chứng cụ Khuê không được giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia trước khi ký hợp đồng, không ai đọc cho nghe. Do mắt một bên bị mù, một bên nhìn rất mờ nên cụ Khuê không thể đọc được hợp đồng. Việc cụ Khuê viết vào Hợp đồng "Tôi đã đọc và đồng ý" là do có người hướng dẫn, chứ bản thân cụ Khuê không đọc Hợp đồng.

+ Sau khi ký Hợp đồng cụ Khuê không hề được cầm bản Hợp đồng nào, toàn bộ Hợp đồng do ông Chiến cầm.

+ Từ sau khi có Hợp đồng tặng cho cụ Khuê vẫn ở tại 178 Trần Quang Khải cùng con gái là Trần Thanh Hương và vẫn là người đóng tiền thuế sử dụng đất đứng tên cụ Khuê. Sau khi tặng cho đến nay cụ Khuê chưa hề bàn giao nhà

cho ông Chiến và thực tế ông Chiến không ở tại 178 Trần Quang Khải cho đến nay.

+ Cuối năm 2018, cụ Khuê mới biết là nhà 178 Trần Quang Khải đã tặng cho ông Chiến và ông Chiến lại tặng cho bà Hương, bà Hương tặng cho lại ông Chiến. Từ thời điểm này cụ Khuê nhiều lần yêu cầu ông Chiến trả lại nhà nhưng ông Chiến không trả mặc dù ông Chiến có hứa trả lại nhà (có video gửi Tòa án). Sau khi ông Chiến đưa người đến thẩm định nhà, cụ Khuê có yêu cầu ông Chiến về họp nhưng ông Chiến không đến nên buộc cụ Khuê phải làm đơn khởi kiện.

+ Việc cụ Khuê ký hợp đồng tặng cho nhà trong gia đình chỉ có bà Hương, ông Chiến biết.

+ Ông Chiến khai đã đưa 7,2 tỷ đồng cho bà Hương (khi bà Hương tặng cho lại nhà cho ông Chiến) tuy nhiên không giao nộp được các tài liệu chứng cứ về việc giao nhận tiền và tại Tòa án cả ông Chiến, bà Ngà đều không giao nộp tài liệu liên quan đến việc giao tiền và không có yêu cầu gì về số tiền 7,2 tỷ thể hiện bà Ngà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc giải quyết vụ án này nên đề nghị không đưa bà Ngà vào tham gia tố tụng với tư các là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Việc ông Chiến tặng cho bà Hương, bà Hương tặng cho lại ông Chiến là việc cá nhân giữa ông Chiến và bà Hương không liên quan đến việc cụ Khuê chỉ giao cho ông Chiến quản lý nhà chứ không phải tặng cho nhà ông Chiến để anh Chiến lại tặng cho nhà cho bà Hương.

** Tại Tòa án, bị đơn và người đại diện cho bị đơn trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất và nhà tại 178 Trần Quang Khải là của ông bà ngoại để lại cho mẹ ông Chiến. Năm 2003, Mẹ ông Chiến có kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ngô Thị Khuê.

Trước khi có vụ kiện này, trong nhiều năm lao động và học tập ở nước ngoài đến năm 1995 ông Chiến về nước và có công việc ổn định, thu nhập tốt, ông Chiến đã gửi mẹ phần lớn thu nhập, chính vì vậy khi anh trai mua nhà riêng mẹ ông Chiến đã không phải bán nhà hay đi vay để anh chị em có sự hỗ trợ tạo dựng nhà cửa riêng mình, các anh chị em cũng lần lượt có nhà riêng và không còn cư trú tại 178 Trần Quang Khải.

Từ khi ông Chiến về nước sinh sống tại nhà 178 Trần Quang Khải, đến năm 2006- 2007 ông Chiến đã bỏ tiền ra sửa chữa ngôi nhà và lấy vợ sinh con tại căn nhà này. Sau này, do công việc kinh doanh ông Chiến có chuyển ra số 9 ngõ 37 Tây Kết, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội nhưng hộ khẩu thường trú vẫn tại nhà 178 Trần Quang Khải, địa chỉ đăng ký kinh doanh của công ty gia đình vẫn đặt tại đây.

Chính vì sự yêu thương 2 mẹ con dành cho nhau và cho gia đình và sự tin tưởng tuyệt đối ông Chiến là người giữ gìn tài sản của gia đình nên vào năm 2013, mẹ ông Chiến tặng cho vô điều kiện ông Chiến toàn bộ nhà đất tại 178 Trần Quang Khải, sau đó cũng trong năm này theo ý chí mẹ ông Chiến, ông Chiến đã tách 30m^2 tặng cho em gái ruột là Trần Thanh Hương. Việc tặng cho được thực hiện tự nguyện, hoàn toàn do mẹ ông Chiến định đoạt, trong trạng thái tinh thần minh mẫn tỉnh táo, không ai lừa dối hay ép buộc, tại phòng công chứng, trước mặt công chứng viên và được đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Năm 2018 em gái

Trần Thanh Hương lập hợp đồng công chứng tặng cho lại thửa đất cho ông Chiến cũng theo ý chí nguyện vọng của chính mẹ ông Chiến và em gái ruột. Cả hai lần đều thực hiện tại phòng công chứng số 1 Hà Nội.

Cả 3 lần tặng cho bao gồm 1 lần cụ Khuê sang tên, 2 lần sang tên giữa bà Hương và ông Chiến đều do cụ Khuê và bà Hương sắp xếp, do đặc thù công việc của ông Chiến và vợ ông Chiến đều rất bận nên không có nhiều thời gian thu xếp giải quyết các công việc giấy tờ. Một trong các lần khi đang đi làm thì bà Hương điện ông Chiến về ký thủ tục tại phòng công chứng, không có chuyện ông Chiến sắp xếp hay lừa dối để thực hiện việc tặng cho.

Hiện tại ông Chiến đã làm thủ tục đăng ký biến động và toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng thửa đất thuộc quyền sở hữu của ông Chiến.

Bản thân ông Chiến, mẹ ông Chiến và các anh chị em trong gia đình không hề có bất kỳ mâu thuẫn nào, việc tặng cho ngôi nhà mà mẹ ông Chiến thực hiện hoàn toàn là mong muốn chính đáng của mẹ ông Chiến lúc còn minh mẫn, bởi vì mẹ ông Chiến biết ông Chiến là người duy nhất trong số các con sẽ không bán căn nhà mà giữ lại là kỷ vật của mẹ.

Khi ông Chiến được đọc đơn kiện của mẹ, ông Chiến rất sốc bởi vì việc tặng cho ngôi nhà hoàn toàn do ý chí của mẹ ông Chiến, việc tách cho em gái Trần Thanh Hương cũng làm theo ý chí của mẹ ông Chiến và em gái, sau này việc trả lại bằng cách tặng cho giữa bà Hương và ông Chiến cũng hoàn toàn do mẹ và em gái định đoạt. Khi ông Chiến đang đi làm thì được mẹ và em điện về để ký công chứng sang tên, chi tiết này khẳng định ông Chiến không can thiệp hay cưỡng ép hay lừa dối để mẹ và em gái ký tên tặng cho như trong đơn kiện nại ra.

Những lời lẽ trong đơn kiện khẳng định không thể do mẹ ông Chiến nghĩ ra, có bàn tay hoặc sự giả mạo để dựng lên chuyện ông Chiến lừa dối mẹ tặng cho căn nhà và các câu chuyện về đối xử với mẹ như trong đơn, hàng xóm những người xung quanh, họ hàng và bạn bè đều biết cá nhân ông Chiến là người như thế nào, bản chất vụ việc ra sao.

Trong quá trình sử dụng, đã có lần một trong các người con của mẹ ông Chiến đèo mẹ ông Chiến đến nhà ông Chiến tại ra số 9 ngõ 37 Tây Kết, Phường Bạch Đằng, Quận Hai Bà Trưng Thành phố Hà Nội để yêu cầu ông Chiến ký thỏa thuận hoa hồng môi giới cho bên bán nhà 178 Trần Quang Khải, khi ông Chiến hỏi mẹ "*sao mẹ lại bảo con ký cái giấy này"*, mẹ ông Chiến mới ngỡ ngàng.

Về các hóa đơn tiền sử dụng đất, cùng hóa đơn tiền điện thoại các loại chứng từ cần thanh toán đều gửi về nhà 178 Trần Quang Khải sau đó cụ Khuê hoặc em gái ông Chiến đóng rồi đem ra số 9 ngõ 37 Tây Kết, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, ông Chiến hoặc vợ ông Chiến trực tiếp trả.

Từ những trình bày trên đây của ông Trần Đức Chiến về nội tình, bản chất của sự việc một lần nữa bị đơn khẳng định:

- Việc tặng cho nhà đất tại 178 Trần Quang Khải, hoàn toàn tự nguyện tặng cho không điều kiện, do ý chí của cụ Ngô Thị Khuê định đoạt, không có bất kỳ sự can thiệp hay cưỡng ép nào.

- Đề nghị Tòa bác yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng số công chứng 488/13 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của phòng công chứng số 1 ngày 23/01/2013 lý do hết thời hiệu.

- Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến yêu cầu tuyên hủy giao dịch giữa ông Chiến và bà Hương, lý do hết thời hiệu và không vi phạm điều cấm của pháp luật, không liên quan đến nguyên đơn.

- Công nhận toàn bộ quyền và sở hữu hợp pháp quyền sử đụng đất và sở hữu nhà của ông Trần Đức Chiến với 02 thửa đất và căn nhà tại 178 Trần Quang Khải.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc nguyên đơn tặng cho nhà cho bị đơn thực hiện đúng thủ tục công chứng, đúng pháp luật, thể hiện sự tự nguyện tặng cho. Sự tự nguyện của cụ Khuê thể hiện cụ Khuê tự viết Giấy đề nghị công chứng, bà Hương (con cụ Khuê) giúp cụ Khuê làm thủ tục tặng cho bằng việc bà Hương xin Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của cụ Khuê.

+ Việc bà Ngà đưa tiền cho bà Hương là có thật, tuy nhiên vì là chị em trong gia đình nên không lập giấy giao nhận tiền. Nay ông Chiến, bà Ngà không có yêu cầu gì về số tiền 7,2 tỷ đồng đối với bà Hương.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh Hương trình bày:*

Cuối năm 2012, cụ Khuê có nói chuyện với bà Hương là do sức khỏe yếu, việc trông nom thờ phụng các cụ bên ngoại tại 178 Trần Quang Khải cụ Khuê sẽ giao cho ông Chiến (việc này cụ Khuê đã nói chuyện với ông Chiến trước khi nói chuyện với bà Hương). Đầu tháng 12/2012, ông Chiến có nói chuyện với bà Hương là cụ Khuê có ý định giao cho ông Chiến trông nom thờ phụng các cụ bên ngoại tại 178 Trần Quang Khải. Ông Chiến có nhờ bà Hương đến Phòng công chứng số 1- TP Hà Nội để hỏi thủ tục. Tại Phòng Công chứng bà Hương đã trình bày nguyện vọng của cụ Khuê là muốn giao cho anh Chiến trông nom thờ phụng tại 178 Trần Quang Khải và nhờ bà Phương hướng dẫn thủ tục. Bà Phương có hướng dẫn bà Hương các giấy tờ, thủ tục phải chuẩn bị. Trong quá trình ông Chiến làm thủ tục, ông Chiến có nhờ bà Hương ra UBND phường Lý Thái Tổ để làm Giấy tờ xác nhận tình trạng hôn nhân của cụ Khuê. Sau khi nhận được giấy tờ bà Hương đã đưa cho ông Chiến. Việc bà Hương đi hỏi thủ tục ở Phòng công chứng, đi xin Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân tại phường Lý Thái Tổ bà Hương không nói với cụ Khuê.

Mọi thủ tục giữa ông Chiến và cụ Khuê tại Phòng công chứng bà Hương không chứng kiến. Đến khi làm thủ tục xong thì ông Chiến gọi bà Hương đến đưa cụ Khuê về. Trong khi chờ đón cụ Khuê, bà Hương có nghe cụ Khuê nói với Công chứng viên là cụ Khuê chỉ giao nhà cho ông Chiến trông nom, thờ phụng, không được bán. Khi bà Hương đưa cụ Khuê về bà Hương không thấy cụ Khuê cầm bất kỳ giấy tờ gì. Bà Hương khẳng định cụ Khuê không được Phòng công chứng cũng như ông Chiến giao cho giữ bất kỳ văn bản nào mà cụ Khuê đã ký tại Phòng Công chứng.

Đến cuối tháng 8/2013, sau khi phát hiện nhà 178 Trần Quang Khải không đứng tên cụ Khuê mà đứng tên ông Chiến, bà Hương có gặp và nói chuyện với ông Chiến, ông Chiến có nói sẽ tách 30m^2 nhà 178 Trần Quang Khải cho bà Hương để bà Hương yên tâm trông nom cụ Khuê.

Đến năm 2018, cụ Khuê mới phát hiện ông Chiến đã làm sai ý nguyện của cụ Khuê nên đã đòi ông Chiến trả lại Nhà. Bà Hương có gặp ông Chiến có thỏa thuận với ông Chiến là hai anh em nên trả lại nhà cho cụ Khuê. Ông Chiến đồng

ý nên bà Hương đã trả lại 30m^2 cho ông Chiến để ông Chiến trả lại nhà cho cụ Khuê. Nhưng sau đó ông Chiến không thực hiện trả nhà cho cụ Khuê.

Nhiều lần bà Hương nhắn tin cho ông Chiến với mục đích ông Chiến suy nghĩ lại trả lại nhà cho cụ Khuê nhưng ông Chiến không trả lời.

Đến ngày 20/02/2020, ông Chiến có đến gặp cụ Khuê. Cụ Khuê đã đòi ông Chiến giấy tờ nhà và ông Chiến hứa cuối năm trả lại cho cụ Khuê, nhưng ông Chiến không thực hiện mà ngày 28/12/2020 ông Chiến đã đưa hai người đến thẩm định giá và chụp ảnh, đo đạc toàn bộ nhà 178 Trần Quang Khải. Ngày 01/01/2021, cụ Khuê đã quyết định họp gia đình về vấn đề nhà 178 Trần Quang Khải vào ngày 02/01/2021 nhưng ông Chiến không đến mặc dù bà Hương có nhắn tin và gọi điện cho ông Chiến để thông báo cho ông Chiến biết. Ngày 04/01/2021, cụ Khuê đã làm đơn khởi kiện ông Chiến đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng cho- nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà vô hiệu.

Bà Hương khẳng định cụ Khuê chưa bao giờ có ý định tặng cho ngôi nhà 178 Trần Quang Khải cho ông Chiến mà chỉ giao cho ông Chiến quyền trông nom ngôi nhà này và bà Hương không hề nhận tiền của ông Chiến như ông Chiến đã trình bày. Vào tháng 8 năm 2020, tại nhà 178 Trần Quang Khải có bà Hương, ông Chiến, ông Thắng (anh trai bà Hương) và cụ Khuê có ngồi nói chuyện về ngôi nhà 178 Trần Quang Khải theo đó ông Chiến đã đồng ý với cụ Khuê là cuối năm trả lại tên sổ đỏ cho cụ Khuê để cụ Khuê quyết định. Tuy nhiên, sau này ông Chiến không thực hiện. Sau đó, ông Chiến có đến nói chuyện và thách thức cụ Khuê. Nay bà Hương đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Chiến phải sang tên sổ đỏ cho cụ Khuê.

** Bà Đinh Thị Ngà trình bày tại Tòa án như sau:*

Bà Ngà kết hôn với ông Trần Đức Chiến từ năm 2007, sau khi kết hôn vợ chồng bà về ở tại 178 Trần Quang Khải là nhà của mẹ ông Chiến. Trước khi cưới ông Chiến bỏ tiền sửa chữa cải tạo làm lại trần, làm nhà vệ sinh, cải tạo lại toàn bộ.

Năm 2013, khi đó bà Ngà đang ở Mỹ sinh con tháng 5/2013 bà Ngà mới về nên việc mẹ chồng bà tặng cho chồng bà nhà 178 Trần Quang Khải bà Ngà chỉ biết qua ông Chiến kể lại (mẹ chồng bà chỉ tặng cho riêng chồng bà). Cùng năm 2013 chồng bà lại chuyển lại cho bà Hương (em chồng bà) 30 m^2 nhà đất tại 178 Trần Quang Khải. Năm 2018, do bà Hương cần tiền trong kinh doanh nên có đặt vấn đề với ông Chiến là bán lại 30m^2 nhà cho ông Chiến. Bà Hương được tư vấn khi mua bán thì người bán phải nộp 2% thuế vì vậy ông Chiến và bà Hương thống nhất làm hợp đồng tặng cho vì chứng minh được bà Hương và ông Chiến là anh em ruột. Thực tế bà Hương bán lại phần diện tích này với giá là 7.200.000.000 đồng (hai bên không lập hợp đồng mua bán). Thời gian mua bán cùng với thời gian làm hợp đồng tặng cho tại phòng công chứng. Bà Ngà là người trực tiếp thanh toán tiền cho bà Hương. Việc thanh toán tiền bà Ngà trực tiếp mang tiền mặt đến 178 Trần Quang Khải trả cho bà Hương (Việc giao nhận tiền hai bên không lập biên bản). Khi đó khoảng tháng 8/2018, khi bà Ngà giao tiền vào buổi chiều cuối tháng 8/2018 (không nhớ ngày cụ thể). Bà Hương chủ động hẹn gặp ông Chiến ở phòng công chứng để làm thủ tục tặng cho.

Tại thời điểm này tại 178 Trần Quang Khải có cụ Khuê và bà Hương (em gái ông Chiến) ở ngoài ra không có ai ở tại đây.

Trước khi về làm dâu bà Ngà có nghe nói mắt mẹ chồng bà kém nhưng đã thay thủy tinh thể hiện nay mẹ chồng bà vẫn đọc báo bình thường.

Tại Tòa án bà Ngô Thị Thu Thiện là đại diện theo ủy quyền của bà Ngà trình bày: Việc bà Ngà đưa tiền cho bà Hương là có thật, tuy nhiên vì là chị em trong gia đình nên không lập giấy giao nhận tiền. Nay ông Chiến bà Ngà không có yêu cầu gì về số tiền 7,2 tỷ đồng đối với bà Hương.

** Tại Tòa án, bà Lê Thanh Phương đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội trình bày:*

Ngày 23/01/2013, Phòng Công chứng số 1 đã chứng nhận bản Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 488.13, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD, do công chứng viên Lê Thanh Phương ký chứng nhận. Hợp đồng chứng nhận nêu trên được giao kết giữa bên cho là cụ Ngô Thị Khuê, sinh năm 1931, bên nhận là ông Trần Đức Chiến, sinh năm 1966 (ông Chiến là con đẻ của cụ Khuê). Tài sản cho nhận là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 178 Trần Quang Khải, phường Lý thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của cụ Ngô Thị Khuê theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003.

Ngày 03/9/2013, Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội đã chứng nhận Hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5057.13, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Lê Thanh Phương ký chứng nhận. Hợp đồng cho - nhận được giao kết giữa bên cho là ông Trần Đức Chiến, bên nhận là bà Trần Thanh Hương (ông Chiến là anh ruột bà Hương). Tài sản cho nhận là một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 178 Trần Quang Khải thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông Trần Đức Chiến theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003, đăng ký sang tên cho ông Trần Đức Chiến ngày 26/02/2013.

Ngày 06/9/2018, Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội đã chứng nhận Hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5793.18, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Lê Thanh Phương ký chứng nhận. Hợp đồng cho - nhận được giao kết giữa bên cho là bà Trần Thanh Hương, bên nhận là ông Trần Đức Chiến (ông Chiến là anh ruột bà Hương). Tài sản cho nhận là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 178 Trần Quang Khải thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của bà Trần Thanh Hương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất số BM 345113 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 23/9/2013.

Căn cứ vào quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận, đối chiếu với hồ sơ lưu trữ, nội dung của 03 Hợp đồng cho nhận nêu trên, nhận thấy:

+ Việc chứng nhận các Hợp đồng cho nhận nêu trên đều được thực hiện tại trụ sở Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội

+ Bên cho và bên nhận đều có mặt tại Phòng Công chứng số 1 để giao kết Hợp đồng.

+ Tại thời điểm giao kết bên cho và bên nhận đã xuất trình đầy đủ các bản chính giấy tờ theo quy định của pháp luật, đã tự đọc Hợp đồng, đã được công

chứng viên các quyền và nghĩa vụ liên quan và tự ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

+ Nội dung, mục đích của Hợp đồng cho nhận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, việc chứng nhận các Hợp đồng nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật tại thời điểm công chứng, đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các bên liên quan.

Ngày 31/10/2022, bà Lê Thanh Phương (người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội) có đơn gửi Tòa án xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, phiên tòa xét xử.

* Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm có ý kiến như sau:

Ngày 15/3/2023, UBND quận Hoàn Kiếm có văn bản số 354/UBND-TNMT gửi Tòa án, trong đó có nội dung:

" Ngày 15/10/2021, UBND quận Hoàn Kiếm đã có văn bản số 1502/UBND-TNMT gửi Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm về việc cung cấp hồ sơ nhà đất tại 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ. Đề nghị Tòa tiếp tục sử dụng các thông tin, hồ sơ tài liệu đã được cung cấp tại văn bản trên".

Tại Văn bản số 1502/UBND-TNMT ngày 15/10/2021, UBND quận Hoàn Kiếm cung cấp cho Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm:

+ Hồ sơ đăng ký biến động cho tặng diện tích nhà đất tại đại chỉ 178 Trần Quang Khải giữa bên cho tặng là bà Ngô Thị Khuê, bên nhận là ông Trần Đức Chiến.

+ Hồ sơ đăng ký biến động cho tặng một phần diện tích nhà đất tại địa chỉ 178 Trần Quang Khải giữa bên cho tặng là ông Trần Đức Chiến, bên nhận là bà Trần Thanh Hương.

Ngày 20/2/2023, người đại diện của UBND quận Hoàn Kiếm có đơn xin xét xử vắng mặt

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành ghi ý kiến*** của ông Trần Đức Tường và ông Trần Đức Thắng là anh của ông Trần Đức Chiến, con trai cụ Khuê.

+ Ý kiến của ông Trần Đức Tường: Ngôi nhà 178 Trần Quang Khải là tài sản ông bà ngoại để lại cho mẹ ông, năm 2003 mẹ ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

Hiện nay ở tại 178 Trần Quang Khải có mẹ ông và bà Hương (em gái ông Tường) ở ngoài ra không có ai ở tại đây.

Mắt mẹ ông trước đây bị đục thủy tinh thể, mắt kém từ khoảng năm 1983, sau đó đã thay cả hai mắt.

Việc mẹ ông làm thủ tục tặng nhà cho ông Chiến và ông Chiến tặng cho lại bà Hương vào năm 2013 ông Tường không được biết. Đến 01/01/2021, ông Tường mới được biết.

Việc mẹ ông có tự nguyên tặng cho ông Chiến nhà đất tại 178 Trần Quang Khải hay không ông không rõ.

Nay mẹ ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên vô hiệu các hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

- Hủy Giấy chứng nhận được tách, sang tên đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Quan điểm của ông mong muốn Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của mẹ ông buộc ông Chiến phải trả lại nhà đất cho mẹ ông.

Việc ông Chiến khai ông Chiến bỏ tiền xây, sửa nhà 178 Trần Quang Khải là không đúng. Chỉ có vợ chồng ông có sửa chữa khoảng năm 1990 gồm thay cửa ra vào, sửa chữa nhà vệ sinh, lát lại nền nhà, sửa mái (thời gian này vợ chồng ông sống tại 178 Trần Quang Khải). Từ đó đến nay không ai xây sửa gì, anh Chiến chỉ có quét vôi và làm vệ sinh phòng anh Chiến ở.

+ Ý kiến của ông Trần Đức Thắng: Mắt mẹ ông trước đây bị đục thủy tinh thể, sau đó đã thay cả hai mắt (thời gian trên 10 năm).

Việc mẹ ông làm thủ tục tặng nhà cho ông Chiến vào năm 2013 ông không được biết. Khoảng tháng 6 năm 2020 ông Chiến gặp ông Thắng và bà Hương tại 178 Trần Quang Khải bàn về việc trông nom mẹ. Tại đây, ông Chiến nói muốn trực tiếp nuôi mẹ, ông có nói với ông Chiến là anh em cần phải đóng góp tiền nuôi mẹ nhưng ông Chiến không đồng ý. Sau đó khoảng 1 tháng ông Chiến gọi ông Thắng đến 178 Trần Quang Khai và nói với ông là: *"Mẹ bảo em là bất nhân nếu vậy em sẽ bất nhân. Cái nhà này là tôi giữ cho các người"*.

Sau đó ông Thắng gọi cho ông Chiến và nói với ông Chiến là bán nhà để chia. Ông Chiến đồng ý và yêu cầu được hưởng 50% giá trị nhà còn lại là phần của mẹ và các anh chị em. Ông Thắng có đến 178 Trần Quang Khải nói chuyện này với mẹ ông, bà Hương và vợ của ông Đệ mọi người đều đồng ý là cho ông Chiến 50% giá trị ngôi nhà (thời gian này khoảng giữa tháng 7/2020). Ông Thắng có gọi điện cho ông Chiến thông báo là mẹ và anh chị em đồng ý phương án cho ông Chiến 50% giá trị ngôi nhà. Sau đó ông Thắng liên tục đến nhà, gọi điện nhưng ông Chiến không nghe máy và không tiếp ông tại nhà nên ông đã nhắn tin cho ông Chiến vào ngày 08/8/2020 nội dung "*A gọi em để xin lịch hẹn cho khách đến giao dịch về nhà cửa ở 178 Trần Quang Khải, em cho biết sớm để họ gặp nhé"* Nhưng ông Chiến không trả lời.

Ngày 17/8/2020, ông Chiến có nhắn tin cho ông hẹn gặp tại 178 Trần Quang Khải. Ngày 18/8/2020, ông Thắng có đến 178 Trần Quang khải tại đây có ông Thắng, ông Chiến, bà Hương, cụ Khuê. Ông Thắng có nói anh em kiến giả nhất phận tốt nhất Bán nhà để chia cho các anh em. ông Chiến và bà Hương không nói gì. Vì lúc đó ông Thắng có việc bận nên ông đi luôn. Sau lần này ông Thắng và ông Chiến không gặp nhau.

Ông Thắng được biết ông Chiến có khai tại Tòa là bà Hương bán lại phần nhà đất tại 178 Trần Quang Khải cho ông Chiến và ông Chiến có trả cho bà Hương số tiền khoảng 7.200.000.000 đồng, việc này ông không biết. Ông Thắng chỉ nghe bà Hương nói là ông Chiến có vay của bà Hương vàng (khoảng 10 cây vàng) sau một thời gian dài mới trả hết. Ông Thắng có nghe bà Hương nói lại là vợ ông Chiến đến nhà nói với cụ Khuê là đưa 10 tỷ để mẹ chia cho các anh chị em và cụ Khuê không đồng ý

Nay cụ Khuê khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên vô hiệu các hợp đồng cho- nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

- Hủy Giấy chứng nhận được tách, sang tên đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Quan điểm của ông Thắng mong muốn hòa giải trong gia đình để tìm hiểu nguyên nhân vì sao Chiến lại thay đổi như vậy vì trước đây Chiến là người hiền lành.

* Tại ý kiến của ông Nguyễn Chí Dũng (là chồng của bà Trần Thanh Hương) hiện ở 178 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội gửi Tòa án, có nội dung:

Vào khoảng cuối năm 2012, ông Dũng được nghe cụ Khuê nói chuyện với ông Chiến là sẽ giao nhà 178 Trần Quang Khải cho ông Chiến trông nom. Sau đó bà Hương (vợ ông Dũng) có nói với ông Dũng về việc ông Chiến nhờ bà Hương ra Phòng công chứng hỏi thủ tục và ra UBND phường Lý Thái Tổ để xin Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của cụ Khuê, còn thủ tục sau đó như thế nào ông Dũng không được biết.

Những năm sau này ông Dũng vẫn nghe cụ Khuê nói đã giao cho ông Chiến trông nom thờ cúng các cụ bên ngoại vì ông Chiến thạo cúng lễ.

Quá trình chung sống tại đây ông Dũng chưa từng nghe thấy việc cụ Khuê tặng cho ông Chiến ngôi nhà 178 Trần Quang Khải vì gia đình vợ chồng ông vẫn sống tại tại đây cùng cụ Khuê, chăm sóc, phụng dưỡng cụ Khuê từ 1995 đến nay, hàng năm cụ Khuê vẫn là người nộp thuế đối với nhà đất tại 178 Trần Quang Khải.

Tại Tòa án, ông Chiến và bà Ngà có trình bày: Việc bà Hương tặng cho lại một phần diện tích nhà 178 Trần Quang Khải cho ông Chiến thì ông Chiến đã thanh toán số tiền 7.200.000.000 đồng cho bà Hương.

Để có cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật, Tòa án đã ra Thông báo yêu cầu ông Trần Đức Chiến và bà Đinh Thị Ngà cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ chứng minh ông Chiến có thanh toán cho bà Trần Thanh Hương số tiền 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng), tuy nhiên ông Chiến, bà Ngà không giao nộp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 18/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các Hợp đồng sau đây:

+ Hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 23/01/2013 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội, số công chứng 488.13, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD, do công chứng viên Lê Thanh Phương ký chứng nhận. Hợp đồng được giao kết giữa bên cho là cụ Ngô Thị Khuê, bên nhận là ông Trần Đức Chiến. Tài sản cho nhận là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 178 Trần Quang Khải, phường Lý thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội đứng tên cụ Ngô Thị Khuê theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003.

+ Hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 03/9/2013 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, số công chứng 5057.13, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Lê Thanh Phương ký chứng nhận. Hợp đồng cho - nhận được giao kết giữa bên cho là ông Trần Đức Chiến, bên nhận là bà Trần Thanh Hương. Tài sản cho nhận là một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần Đức Chiến theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

10105130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003, đăng ký sang tên cho ông Trần Đức Chiến ngày 26/02/2013.

+ Hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 06/9/2018 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội, số công chứng 5793.18, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Lê Thanh Phương ký chứng nhận. Hợp đồng cho - nhận được giao kết giữa bên cho là bà Trần Thanh Hương, bên nhận là ông Trần Đức Chiến. Tài sản cho nhận là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đứng tên bà Trần Thanh Hương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất số BM 345113 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 23/9/2013.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy việc đăng ký sang tên và hủy Giấy chứng nhận được tách, sang tên sau:

+ Đăng ký sang tên theo Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất- SCC 488/13 được Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội công chứng ngày 23/01/2013 cho ông Trần Đức Chiến có xác nhận ngày 26/02/2013 của UBND quận Hoàn Kiếm (tại Giấy chứng nhận số 1015130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003 đứng tên cụ Ngô Thị Khuê)

+ Đăng ký sang tên một phần diện tích theo Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất-SCC: 5057/13 được Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội công chứng ngày 03/9/2013 cho bà Trần Thanh Hương. Phần diện tích còn lại 42m^2 sử dụng riêng(giới hạn 4, 5, 5,, 4,, 4); diện tích xây dựng 37,4, diện tích sử dụng 62,7m^2 (tại Giấy chứng nhận số 1015130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003 đứng tên cụ Ngô Thị Khuê)

+ Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất địa chỉ 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội số BM435133 đứng tên bà Trần Thanh Hương do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 23/9/2013. Giấy chứng nhận này được tách một phần từ Giấy chứng nhận số 1015130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003, sang theo Hợp đồng cho- nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất-SCC: 5057/13 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội 03/9/2013

+ Đăng ký tặng cho: ông Trần Đức Chiến theo Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 5796 18, quyển số 3TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/9/2018 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội được xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa (tại Giấy chứng nhận số số BM435133 đứng tên bà Trần Thanh Hương do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 23/9/2013).

+ Giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP114569 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2018 đứng tên ông Trần Đức Chiến. Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số số 1015130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đứng tên cụ Ngô Thị Khuê tại 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm ngày 06/6/2023, nguyên đơn bà Ngô Thị Khuê kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS- ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

Ngày 06/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh Hương kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS- ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Kim Hạnh trình bày nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Hường trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 288 Bộ luật Tố tụng dân sự tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm cho đến khi có kết quả giải quyết cuối cùng về đơn khiếu nại của cụ Ngô Thị Khuê tại Ủy ban nhân dân phường Lý Thái Tổ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh Hương là Luật sư Hường trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền lợi cho bà Hương, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS- ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm vì đã vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức trong quá trình giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Kim Hạnh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh Hương thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Hường và trình bày bổ sung là ông Trần Đức Chiến đã có hành vi lừa dối đối với cụ Khuê khi đưa cụ Khuê ra Phòng công chứng để ký kết hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 23/01/2013 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội.

Bà Nguyễn Thị Kim Anh là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Ngà trình bày ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS- ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Cụ Ngô Thị Khuê khởi kiện đối với bị đơn là ông Trần Đức Chiến, có Hộ khẩu thường trú tại số 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải, và yêu cầu hủy việc sang tên, hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải không đứng tên cụ Ngô Thị Khuê.

Theo quy định tại Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Trong quá trình giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Do vậy, căn cứ Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

1.2. Về thời hiệu khởi kiện: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định:

"…Nhận thấy: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu 03 hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải đã lập tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội với lý do: cụ Khuê bị nhầm lẫn và bị lừa dối và không đúng ý nguyện của cụ Khuê theo Điều 131, 132 Bộ luật Dân sự 2005, không tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày khi ký hợp đồng tại Phòng công chứng năm 2013 cụ Khuê chỉ có ý định giao cho ông Chiến quản lý, trông coi, thờ cúng bên ngoại, nên không biết việc ông Chiến đã sang tên Giấy chứng nhận từ tên cụ Khuê sang tên ông Chiến, đến năm 2018 cụ Khuê mới yêu cầu ông Chiến trả lại Giấy chứng nhận cho cụ Khuê, đến tháng 12/2020 khi ông Chiến đưa người đến thẩm định cụ Khuê mới biết việc ông Chiến đã làm thủ tục sang tên ông Chiến. Do vậy, ngày 04/01/2021, cụ Khuê đã làm đơn khởi kiện gửi Tòa án. Đồng thời xuất trình cho Tòa án Vi bằng ghi buổi nói chuyện giữa ông Chiến và cụ Khuê thể hiện cụ Khuê yêu cầu ông Chiến trả lại nhà.

Tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2015, có quy định:

"1. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại các Điều 125, 126, 127, 128 và 129 của Bộ luật này là 02 năm, kể từ ngày:...

b) Người bị nhầm lẫn, bị lừa dối biết hoặc phải biết giao dịch được xác lập do bị nhầm lẫn, do bị lừa dối;"

Căn cứ lời trình bày của đương sự, các tài liệu chứng cứ, căn cứ vào quy định của Bộ luật Dân sự, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn trong thời hiệu khởi kiện…" không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của nguyên đơn là có căn cứ.

1.3. Về việc xác định người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ Ngô Thị Khuê là nguyên đơn; ông Nguyễn Đức Chiến là bị đơn; Phòng công chứng số 1 – Thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm, bà Trần Thanh Hương, bà Đinh Thị Ngà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Theo yêu cầu của đương sự, ngày 17/8/2023, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải, và yêu cầu hủy việc sang tên, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 178 Trần Quang Khải không đứng tên cụ Ngô Thị Khuê. Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên những người đang sinh sống cùng với cụ Khuê ngoài bà Hương tại nhà đất có địa chỉ tại 178 phố Trần Quang Khải, Hội đồng xét xử xét thấy không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp trong vụ án này.

1.4. Về yêu cầu tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm của Luật sư và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 08/3/2023 lập tại trụ sở UBND phường Lý Thái Tổ: Khoảng cuối năm 2012 UBND phường Lý Thái Tổ có làm thủ tục xác nhận tình trạng hôn nhân cho cụ Khuê. Người đến nộp đơn xin xác nhận tình trạng hôn nhân cho cụ Khuê là bà Trần Thanh Hương (con gái cụ Khuê). Trong hồ sơ có tờ khai xin cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân do bà Hương làm theo mẫu, mục đích của việc cấp giấy xác nhận để tặng, cho tài sản; có phô tô chứng minh thư của cụ Khuê, bà Hương, có giấy cam đoan phần ghi người khai trong giấy cam đoan có chữ ký của cụ Khuê, có giấy chứng tử của chồng cụ Khuê là cụ Trần Đức Thái thủ tục xin cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân đúng quy định tại Điều 67 Nghị định 158/2005/NĐ-CP ngày 27/12/2005 về đăng ký quản lý hộ tịch. Về việc không có giấy ủy quyền thì căn cứ Điều 10 Nghị định 158/2005/NĐ- CP đã được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Nghị định 06/2012/NĐ-CP ngày 02/02/2012 quy định: " *Người có yêu cầu đăng ký hộ tịch (trừ trường hợp đăng ký kết hôn, đăng ký giám hộ, đăng ký việc nhận cha, mẹ, con) hoặc yêu cầu cấp các giấy tờ về hộ tịch mà không có điều kiện trực tiếp đến cơ quan đăng ký hộ tịch, thì có thể ủy quyền cho người khác làm thay. Việc ủy quyền phải bằng văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực hợp lệ. Nếu người được ủy quyền là ông, bà, cha, mẹ, con, vợ, chồng, anh, chị, em ruột của người ủy quyền, thì không cần phải có văn bản ủy quyền, nhưng phải có giấy tờ chứng minh về mối quan hệ nêu trên."*. Căn cứ vào các lời khai của các con cụ

Khuê và thực tế là sau khi chồng cụ Khuê là cụ Tái chết thì cụ Khuê không kết hôn hay chung sống cùng với ai như vợ chồng.

Như vậy, việc cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của UBND phường Lý Thái Tổ là đúng quy định pháp luật nên yêu cầu tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm của Luật sư và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[2]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo nguyên đơn làm trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo của bà Trần Thanh Hương người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về hình thức là hợp lệ.

[3] Về nội dung vụ án:

3.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử thấy:

** Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Khuê và ông Chiến ngày 23/01/2013*

- Về hình thức: Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản, người tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, có xác nhận của văn phòng công chứng, có chữ ký và chữ viết của cụ Khuê và ông Chiến nên hợp đồng tặng cho tuân thủ quy định về mặt hình thức.

- Về nội dung: Cụ Khuê tặng cho ông Chiến toàn bộ diện tích nhà đất tại địa chỉ 178 Trần Quang Khải, Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105130216 cấp ngày 25/11/2003 đứng tên cụ Ngô Thị Khuê. Cụ Khuê đồng ý cho đứt ông Chiến, việc cho nhận này dứt khoát và không kèm theo bất cứ một điều kiện nào. Sau khi ký hợp đồng thì ông Chiến đã đăng ký sang tên tại UBND quận Hoàn Kiếm ngày 26/02/2013. Căn cứ Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Do đó hợp đồng tặng cho tài sản ngày 23/01/2013 phát sinh hiệu lực.

Phía nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng tặng cho tại Phòng công chứng cụ Khuê chỉ có ý định giao cho ông Chiến quản lý, trông coi thờ cúng bên ngoại nên không biết việc ông Chiến đã sang tên giấy chứng nhận. Thủ tục công chứng không đúng quy định của pháp luật do cụ Khuê không đọc được vì mắt cụ Khuê bị đục thủy tinh thể, không ai đọc cho cụ Khuê nghe, thủ tục xin giấy xác nhận tình trạng hôn nhân tại UBND phường Lý Thái Tổ không đúng quy định của pháp luật vì cụ Khuê không biết, không ủy quyền cho bà Trần Thanh Hương xin xác nhận tình trạng hôn nhân.

Về giấy xác nhận tình trạng hôn nhân do UBND phường Lý Thái Tổ cấp như đã phân tích ở trên là đúng quy định pháp luật.

Về việc cụ Khuê không đọc được vì mắt bị đục thủy tinh thể: căn cứ vào phiếu siêu âm và kết quả khám ngày 04/6/2021 do phía nguyên đơn cung cấp thì mắt phải dịch kính vẩn đục thành đám bong võng mạc phía trên trong, mắt trái dịch kính vẩn đục không bong võng mạc. Mắt phải mù một mắt; mắt trái thị lực không kính 20/400. Mặc dù một bên mắt phải của cụ Khuê không nhìn thấy nhưng đây là kết quả khám mắt năm 2021, thời điểm cụ Khuê ký hợp đồng tặng cho là năm 2013 nên không thể sử dụng tài liệu năm 2021 để xác định thời điểm

năm 2013 cụ Khuê không đọc được. Mặt khác căn cứ vào biên bản đối chất, biên bản phiên tòa sơ thẩm thì cụ Khuê khai cụ có đến phòng công chứng số 1 theo hướng dẫn của ông Chiến, cụ thừa nhận có ký vào hợp đồng tặng cho theo hướng dẫn của mọi người.

Đối chiếu với lời khai của công chứng viên Phòng công chứng số 1 xác định: Công chứng viên đã hướng dẫn cụ Khuê khai các giấy tờ để làm thủ tục công chứng, phiếu yêu cầu công chứng do chính cụ Khuê tự viết, hợp đồng tặng cho cụ Khuê ký trước mặt công chứng viên, công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của người yêu cầu công chứng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 9 Luật công chứng năm 2006 thì: "*Trong trường hợp pháp luật quy định việc công chứng phải có người làm chứng hoặc trong trường hợp pháp luật không quy định việc công chứng phải có người làm chứng nhưng người yêu cầu công chứng không đọc được hoặc không nghe được hoặc không ký và không điểm chỉ được thì phải có người làm chứng.*

Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu họ không mời được thì công chứng viên chỉ định."

Như vậy nếu cụ Khuê không đọc được thì cụ phải trình bày với công chứng viên về năng lực hành vi dân sự của mình. Tuy nhiên cụ Khuê không trình bày cũng không có ai trong gia đình cụ Khuê trình bày việc cụ Khuê không đọc được, cụ Khuê tự khai phiếu yêu cầu công chứng, tự ký vào văn bản công chứng nên việc cụ Khuê cho rằng mình không đọc được là không có cơ sở. Ngoài ra tại cấp phúc thẩm khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tài sản nhà đất tại 178 phố Trần Quang Khải thì cụ Khuê đã trực tiếp ký vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ trước mặt Tòa án và đại diện chính quyền địa phương và một số người con của cụ Khuê. Do đó việc cụ Khuê trình bày mình không đọc được là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó hợp đồng tặng cho tài sản công chứng ngày 23/01/2013 có hiệu lực pháp luật nên không có căn cứ tuyên hợp đồng tặng cho là vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Xét 02 hợp đồng tặng cho một phần diện tích nhà đất tại địa chỉ 178 Trần Quang Khải giữa ông Chiến và bà Hương lập tại văn phòng công chứng số 1 ngày 03/9/2013 và hợp đồng tặng cho giữa bà Hương – ông Chiến ngày 06/9/2018**

- Về hình thức: Các hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định của pháp luật

- Về nội dung: Ông Chiến đồng ý cho bà Hương một phần diện tích nhà đất tại địa chỉ 178 Trần Quang Khải gồm diện tích sử dụng riêng 30m^2, tài sản gắn liền với đất, nhà gạch 2 tầng diện tích xây dựng 27m^2, tổng diện tích 42m^2.

Toàn bộ tài sản nhà đất nêu trên đã đứng tên ông Chiến từ ngày 26/02/2013 nên việc ông Chiến tặng cho một phần diện tích nhà và đất là quyền của ông Chiến. Bà Hương cũng xác nhận việc này tại cấp sơ thẩm. Bà Hương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 345133 ngày 23/9/2013. Như đã phân tích ở trên, hợp đồng tặng cho giữa cụ Khuê và ông Chiến phát sinh hiệu lực nên hợp đồng tặng cho giữa ông Chiến, bà Hương cũng phát sinh hiệu lực.

Sau đó ngày 06/9/2018, bà Hương đã tặng cho lại toàn bộ phần diện tích nhà và đất nêu trên cho ông Chiến. Hai bên cũng xác lập hợp đồng tặng cho tại

văn phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ông Chiến đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa. Do đó hợp đồng tặng cho ngày 06/9/2018 phát sinh hiệu lực nên không có cơ sở xem xét hủy 02 hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của nguyên đơn.

Do 03 hợp đồng tặng cho nhà và đất tại địa chỉ 178 Trần Quang Khải phát sinh hiệu lực nên yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn đứng tên ông Trần Đức Chiến, bà Trần Thanh Hương là không có cơ sở chấp nhận; không có cơ sở khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đứng tên cụ Ngô Thị Khuê.

3.2. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh Hương

Đối với lời khai của bà Hương về việc cụ Khuê tặng cho ông Chiến nhà đất không đúng ý nguyện của cụ Khuê nhưng bà Hương là người đi làm thủ tục xin xác nhận tình trạng hôn nhân cho cụ Khuê, bà sống trên nhà và đất cùng cụ Khuê, bà cũng được ông Chiến tặng cho một phần nhà đất, tự mình làm thủ tục đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu, bà Hương có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật dân sự. Sau khi được ông Chiến tặng cho một phần nhà đất, bà Hương lại chuyển trả lại ông Chiến mà không chuyển trả lại cụ Khuê là không hợp lý. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Hương không có yêu cầu độc lập nên ngoài lời khai của bà Hương không có tài liệu chứng minh việc tặng cho là trái ý nguyện của cụ Khuê nên không có cơ sở chấp nhận.

Về việc bà Hương kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm như đã phân tích trên không có căn cứ để chấp nhận.

3.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Các đương sự kháng cáo không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Ngô Thị Khuê, sinh năm 1931, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 cụ Ngô Thị Khuê là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ, Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Ông Trần Đức Chiến không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Cụ Ngô Thị Khuê được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm

Bà Trần Thanh Hương phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 147; Điều 184; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 131, 132, 467, 689, 692, 722 Bộ luật Dân sự 2005;

- Các Điều 459, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 106 Luật đất đai năm 2003.
- Điều 166 Luật đất đai năm 2013.
- Các Điều 92, 93 Luật Nhà ở năm 2005.
- Điều 122 Luật nhà ở năm 2014.
- Điều 9 Luật công chứng năm 2006.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các Hợp đồng sau đây:

Hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 23/01/2013 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội, số công chứng 488.13, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD, do công chứng viên Lê Thanh Phương ký chứng nhận. Hợp đồng được giao kết giữa bên cho là cụ Ngô Thị Khuê, bên nhận là ông Trần Đức Chiến. Tài sản cho nhận là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội đứng tên cụ Ngô Thị Khuê theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003.

Hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 03/9/2013 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, số công chứng 5057.13, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Lê Thanh Phương ký chứng nhận. Hợp đồng cho - nhận được giao kết giữa bên cho là ông Trần Đức Chiến, bên nhận là bà Trần Thanh Hương. Tài sản cho nhận là một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần Đức Chiến theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003, đăng ký sang tên cho ông Trần Đức Chiến ngày 26/02/2013.

Hợp đồng cho - nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 06/9/2018 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội, số công chứng 5793.18, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Lê Thanh Phương ký chứng nhận. Hợp đồng cho - nhận được giao kết giữa bên cho là bà Trần Thanh Hương, bên nhận là ông Trần Đức Chiến. Tài sản cho nhận là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đứng tên bà Trần Thanh Hương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất số BM 345113 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 23/9/2013.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy việc đăng ký sang tên và hủy Giấy chứng nhận được tách, sang tên sau:

Đăng ký sang tên theo Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất- SCC 488/13 được Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội công chứng ngày 23/01/2013 cho ông Trần Đức Chiến có xác nhận ngày 26/02/2013 của UBND quận Hoàn Kiếm (tại Giấy chứng nhận số 1015130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003 đứng tên cụ Ngô Thị Khuê)

Đăng ký sang tên một phần diện tích theo Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất-SCC: 5057/13 được Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội công chứng ngày 03/9/2013 cho bà Trần Thanh Hương. Phần diện tích còn lại 42m^2 sử dụng riêng(giới hạn 4, 5, 5', 4', 4); diện tích xây dựng 37,4m^2, diện tích sử dụng 62,7m^2(tại Giấy chứng nhận số 1015130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003 đứng tên cụ Ngô Thị Khuê)

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất địa chỉ 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội số BM435133 đứng tên bà Trần Thanh Hương do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 23/9/2013. Giấy chứng nhận này được tách một phần từ Giấy chứng nhận số 1015130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003, sang tên theo Hợp đồng cho- nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất-SCC: 5057/13 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội 03/9/2013

Đăng ký tặng cho: ông Trần Đức Chiến theo Hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 5796 18, quyển số 3TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/9/2018 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội được xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa (tại Giấy chứng nhận số số BM435133 đứng tên bà Trần Thanh Hương do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 23/9/2013).

Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP114569 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2018 đứng tên ông Trần Đức Chiến. Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1015130216 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2003.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đứng tên cụ Ngô Thị Khuê tại 178 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Cụ Ngô Thị Khuê được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho cụ Khuê số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0051068 ngày 29/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Ông Trần Đức Chiến không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí phúc thẩm:

Cụ Ngô Thị Khuê được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thanh Hương phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Hương đã nộp 300.000 đồng số tiền tạm ứng theo biên lai thu tiền số AA/2020/0052383 ngày 07/6/2023 nay chuyển thành án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Tp. Hà Nội;*
- *TAND quận Hoàn Kiếm;*
- *Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;*
- *Lưu HSVA/VP.*

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

Đinh Như Lâm