

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 161/2022/DS- PT

Ngày 28/9/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất ở
và tài sản gắn liền với đất*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Lê Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Văn

Bà Nguyễn Thu Hồng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần
Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 28/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công
khai vụ án dân sự thụ lý số: 372/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2021 về việc:
“Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DSST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân
quận Thanh Xuân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 397/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2021
của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Khắc Thọ; sinh năm: 1976; địa chỉ : Số 3B ngách 144/4 phố Quan
Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội;

1.2. Bà Trần Thị Huyền; sinh năm: 1977; địa chỉ : Số 3B ngách 144/4 phố Quan
Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên
tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Khắc Trường; sinh năm: 1952; (Chết ngày 02/7/2022)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Khắc Trường:

- Bà Nguyễn Thị Kim

- Ông Bùi Khắc Thọ

- Chị Bùi Thị Thu Trang; sinh năm: 1985; địa chỉ :Số 558 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim; sinh năm: 1969.

Cư trú tại: thôn Thanh Sơn, xã Minh Phú, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

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

- Cháu Bùi Châu Anh, sinh năm 2005 và cháu Bùi Bách San, sinh năm 2008, người đại diện theo pháp luật cho hai cháu là anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền (bố mẹ đẻ); địa chỉ số 3B ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

- Bà Nguyễn Thị Lệ Thu, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Văn Mạnh, sinh năm 1969; cùng trú tại: số 2A, ngõ 266 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam; địa chỉ: số 22 Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đình Lâm - chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: anh Lê Xuân Trung, anh Trần Văn Toàn theo văn bản ủy quyền số 21470/UQ – PVB ngày 29/10/2020.

Tại phiên tòa có mặt ông Thọ, bà Huyền, bà Kim, anh Toàn, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông Bùi Khắc Thọ và bà Trần Thị Huyền.

NHẬN THẤY :

Tại đơn khởi kiện Tranh chấp “hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất” ngày 18 tháng 11 năm 2016 và các văn bản tố tụng tiếp theo bà Trần Thị Huyền và ông Bùi Khắc Thọ trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Quan hệ giữa ông Bùi Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Kim và vợ chồng anh chị như sau: Ông Bùi Khắc Trường có ba bà vợ. Cả ba bà đều có đăng ký kết hôn và là vợ hợp pháp của Ông Bùi Khắc Trường.

Anh Bùi Khắc Thọ là con trai trưởng của Ông Bùi Khắc Trường và Bà Ngô Thị Oanh vợ thứ nhất (Bà Oanh đã chết năm 1982.). Chị Trần Thị Huyền là con dâu và các cháu: Cháu Bùi Châu Anh sinh năm 2005, Cháu Bùi Bách San sinh năm 2008.

Chị Bùi Thị Thu Trang là con gái của Ông Bùi Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Quảng (vợ thứ hai) (Bà Quảng đã chết 2007.).

Và Bà Nguyễn Thị Kim là người vợ thứ ba của Ông Bùi Khắc Trường cưới năm 2009 và không có con chung.

Về nguồn gốc nhà đất: Nhà đất tại số 3B, ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội, nguyên thủy có diện tích đất khoảng 545 m2 do Ông Bùi Khắc Trường và Bà Nguyễn Thị Quảng mua năm 1997. Bà Nguyễn Thị Quảng mất năm 2007, sau khi bà Nguyễn Thị Quảng chết Ông Bùi Khắc Trường đã làm thủ tục chia thừa kế cho mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị Quảng và con gái Bùi Thu

Trang. Diện tích đất còn lại sau khi khai nhận di sản và có bán một phần, diện tích còn lại là: 298m²; giới hạn bởi các điểm: 4', 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4'. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 679899; số vào sổ cấp GCN: CH 1510 ngày 23/12/2011 mang tên ông Bùi Khắc Trường. Nhà đất này không liên quan đến bà Nguyễn Thị Kim.

Tháng 4 năm 2014 ông Bùi Khắc Trường đã nhiều lần gặp vợ chồng anh chị nói *“bố đang cần một số tiền để đầu tư sinh lời nhưng do bố lớn tuổi không thể đứng ra làm thủ tục vay Ngân hàng vậy vợ chồng con đứng tên vay giúp bố bởi nhà đất này bố không bao giờ bán cho ai mà là của các con”*. Chính vì thế ngày 25/4/2014 vợ chồng anh chị mới đồng ý đứng tên làm thủ tục vay Ngân hàng tại Ngân hàng Techcombank chi nhánh Lĩnh Nam và tài sản đảm bảo chính là nhà đất số 3B ngách 144/4 Phố Quan Nhân.

Ngày 25/3/2015 Ông Bùi Khắc Trường và Bà Nguyễn Thị Kim đã nộp tiền vào Ngân hàng Techcombank chi nhánh Lĩnh Nam để giải chấp, hoàn tất thủ tục vay tại Ngân hàng này. Mọi thủ tục hoàn tất và không có sự tranh chấp nào liên quan đến nhà đất nói trên.

Sau đó Ông Bùi Khắc Trường và Bà Nguyễn Thị Kim đã tự nguyện đồng ý chia tách nhà đất theo hợp đồng cho tặng và sơ đồ thửa đất như sau:

1. Cho con gái Bùi Thu Trang: 98m²; giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 11, 12.
2. Cho Bùi Khắc Thọ và Trần Thị Huyền: 100m²; giới hạn bởi các điểm 2, 3, 14, 13, 10, 11, 12, 2
3. Còn lại là của Ông Bùi Khắc Trường và Bà Nguyễn Thị Kim: 100m²; giới hạn bởi các điểm: 3, 4, 5, 6, 13, 14, 7, 8, 9, 10.

Do phải vay tài chính để nộp vào Ngân hàng, buộc anh chị phải ưu tiên làm thủ tục của Bùi Thu Trang trước để bán và trả tiền vay tài chính như đã thỏa thuận và cũng trong ngày ký hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất trên cho anh chị thì ông Bùi Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Kim đã bàn giao sổ đỏ cho Bùi Thu Trang để nộp vào phòng Tài Nguyên Môi Trường quận Thanh Xuân (ngày 30/03/2015). Việc tặng cho chị Bùi Thị Thu Trang đã xong thủ tục sang tên trước bạ, chị Trang đã quản lý sử dụng phần đất này, anh chị không có thắc mắc hay khiếu nại hoặc gây khó khăn gì trong việc ông Trường tặng cho chị Trang 100 m² đất này.

Ngày 30/03/2015 tại Văn phòng luật sư Đào Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, ông Bùi Khắc Trường và vợ là bà Nguyễn Thị Kim và vợ chồng anh chị cùng nhau ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 3B Ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội đối với thửa đất số 100A (lp) tờ bản đồ số F48a-104-10, diện tích 100m² và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 2444/2015/HSKT với tổng diện tích tặng cho là: 100m²; giới hạn bởi các điểm: 2, 3, 14, 13, 10, 11, 12, 2. Việc tặng cho này hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc lừa dối, trước sự chứng kiến của Luật sư Nguyễn Văn Hoan. Ông Trường chủ động gọi điện cho vợ chồng anh chị đến Văn phòng Luật sư để ký hợp đồng tặng cho chứ không phải anh chị yêu cầu ông Trường cho anh chị 100m² đất. Hợp đồng

tặng cho ký không có điều kiện gì. Ngoài hợp đồng tặng cho này ra hai bên không lập hợp đồng tặng cho nào khác.

Ngày 04/5/2015 ông Trường và bà Kim được UBND quận Thanh Xuân cấp sổ đỏ với diện tích 201.5m² tại địa chỉ trên. Phần diện tích này bao gồm cả diện tích tặng cho vợ chồng anh chị, việc này vợ chồng anh chị không có ý kiến gì vì vợ chồng anh chị tạo điều kiện cho chị Trang được tách sổ trước.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho thì vợ chồng anh chị chuyển về nhà đất trên để ở nhưng ông Bùi Khắc Trường và Bà Nguyễn Thị Kim chưa bàn giao giấy tờ nhà đất trên cho anh chị để làm thủ tục tách thửa, lý do vì sao thì anh chị không biết. Hiện nay nhà đất tại số 3B ngách 144/4 Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội do vợ chồng anh chị và hai con đang ở, quản lý và sử dụng trên cơ sở hợp đồng tặng cho. Quá trình ở và sử dụng vợ chồng anh chị có coi nói thêm tầng 3 và sửa chữa tầng 2 để phù hợp với công năng sử dụng vào năm 2016.

Anh chị đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch hợp đồng tặng cho ngày 30/03/2015 tại Văn phòng luật sư Đào Nguyễn, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội giữa ông Bùi Khắc Trường và vợ là bà Nguyễn Thị Kim với vợ chồng anh chị, tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 3B Ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội đối với thửa đất số 100A (lp) tờ bản đồ số F48a-104-10, diện tích 100m² và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 2444/2015/HSKT với tổng diện tích tặng cho là: 100m²; giới hạn bởi các điểm: 2,3,14,13,10,11,12,2 và không phải công chứng chứng thực theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Lý do là vì Hợp đồng ký ngày 30 tháng 03 năm 2015 được ký trên nguyên tắc tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, không trái với quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng nhà đất trên không có sự tranh chấp, cầm cố bởi cá nhân hay tổ chức nào. Hợp đồng này đã thể hiện ý chí và nguyện vọng của ông Bùi Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Kim và như trong điều điều 2 của hợp đồng nêu “Bên A đã chuyển giao quyền sở hữu nhà, và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đúng như hiện trạng cho bên B”. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của anh chị không được chấp nhận anh chị yêu cầu ông Trường phải thanh toán tiền xây dựng sửa chữa số tiền là 60 triệu đồng.

Ngoài các yêu cầu trên nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

*** Bị đơn ông Bùi Khắc Trường tại các bản khai trình bày:**

Anh Bùi Khắc Thọ là con trai trưởng của ông và vợ thứ nhất là bà Ngô Thị Oanh (bà Oanh đã chết năm 1982). Chị Trần Thị Huyền là con dâu và các cháu: Cháu Bùi Châu Anh sinh năm 2005, Cháu Bùi Bách San sinh năm 2008.

Về nhà đất tại địa chỉ số 3b, ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do ông và vợ là Nguyễn Thị Quảng (vợ thứ hai) mua năm 1994, đến năm 1997 khi vợ chồng ông xây nhà thì nhà đất mang tên vợ chồng ông là Bùi Khắc Trường và Nguyễn Thị Quảng với diện tích là 545m². Quá trình sử dụng ông và bà Quảng đã chuyển nhượng một phần đất, đến ngày 23/12/2011 UBND quận Thanh Xuân cấp sổ đỏ đứng tên Bùi Khắc Trường với diện tích 298m². Nhà đất này không liên quan đến bà Nguyễn Thị Kim là vợ thứ ba của ông và không

liên quan đến bà Ngô Thị Oanh (là vợ thứ nhất) cũng không liên quan đến anh Bùi Khắc Thọ.

Năm 2014, ông nhờ con trai là Bùi Khắc Thọ và con dâu là Trần Thị Huyền đứng tên vay tiền trong hợp đồng tín dụng ngân hàng Techcombank, với lý do tuổi cao không đứng tên trong hợp đồng vay tín dụng được. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông có thể chấp nhà đất tại địa chỉ nhà 3b ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Năm 2015, con gái ông với bà Nguyễn Thị Quảng là Bùi Thị Thu Trang lo đủ số tiền để trả Ngân hàng và lấy sổ đỏ, nhưng anh Thọ và chị Huyền không cộng tác, gây khó khăn, không đến Ngân hàng để làm thủ tục trả tiền, rút sổ đỏ. Bởi vậy, ông phải làm động tác tại văn phòng luật sư Đào Nguyễn là cho anh chị Thọ Huyền 100m² đất tại địa chỉ nhà 3b ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Thủ tục tặng cho làm tại văn phòng luật sư Đào Nguyễn ngày 30/3/2015. Việc bà Kim có mặt chỉ mang tính chất thủ tục vì bà Kim khi đó chưa liên quan đến nhà đất này. Theo nội dung tặng cho, ông và bà Kim cho anh Thọ chị Huyền 100m² đất tại địa chỉ 3b ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Có hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo. Lý do ông với bà Kim ký hợp đồng tặng cho 100 m² đất cho anh Thọ và chị Huyền là do anh Thọ và chị Huyền yêu cầu ông phải cho 100 m² đất thì mới ra Ngân hàng rút sổ đỏ về để chị Trang tách sổ. Nên ông và chị Trang thông qua người tư vấn đến Văn phòng luật sư để ký hợp đồng tặng cho. Tại thời điểm ký hợp tặng cho với anh Thọ và chị Huyền ông nhận thức được ký tại Văn phòng luật sư thì không có giá trị pháp lý. Làm chứng cho việc này có chị Trang, anh Vinh (chồng chị Trang) và anh Tuyền. Hợp đồng tặng cho ký không có điều kiện gì. Ngoài hợp đồng tặng cho này ra hai bên không ký hợp đồng tặng cho nào khác.

Ngày 27.3.2015 ông đã làm thủ tục tặng cho cho con gái ông là chị Bùi Thị Thu Trang 100 m² đất, việc tặng cho đã làm xong thủ tục sang tên trước bạ, đến nay không có tranh chấp gì. Chị Trang đang quản lý sử dụng phần đất này.

Ngày 04/5/2015 ông và bà Kim được UBND quận Thanh Xuân cấp cho sổ đỏ với diện tích 201.5m² tại địa chỉ trên. Phần diện tích này bao gồm cả diện tích tặng cho Thọ và Huyền.

Ngày 20/7/2015 ông và bà Kim ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 201.5m² đất cho chị Nguyễn Thị Lệ Thu và ông Nguyễn Văn Mạnh tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang. Ngày 10/9/2015 thì đăng ký sang tên nhà đất trên cho bà Thu ông Mạnh.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho, anh chị Thọ Huyền tự động về nhà đó ở mà không hỏi ý kiến ông và không được sự đồng ý của ông. Anh Thọ và chị Huyền tự coi nói sửa chữa không hỏi ý kiến ông hay nói cho ông biết.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Thọ và chị Huyền vì lý do chính là ông không tặng cho anh Thọ chị Huyền 100 m² đất tại địa chỉ số 3b, ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, việc ông ký hợp đồng tặng cho tại Văn phòng Luật sư Đào Nguyễn là các thao tác để

anh Thọ chị Huyền đến Ngân hàng trả tiền và lấy sổ đỏ. Ông không đồng ý với yêu cầu thanh toán 60 triệu đồng là tiền xây dựng coi nói sửa chữa.

Ông không có yêu cầu phản tố gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Kim.

Xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30.3.2015 giữa ông Bùi Khắc Thọ, bà Trần Thị Huyền với ông Bùi Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Kim là hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực.

Buộc ông Bùi Khắc Thọ và bà Trần Thị Huyền, cùng hai con là cháu Bùi Châu Anh, cháu Bùi Bách San (cháu Châu Anh và cháu San do anh Thọ và chị Huyền đại diện) phải trả lại toàn bộ nhà đất đang quản lý sử dụng tại địa chỉ số 3B ngách 144/4 Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội cho ông Bùi Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Kim.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Kim, thanh toán giá trị coi nói cho ông Bùi Khắc Thọ và bà Trần Thị Huyền số tiền là 52.541.000 đồng và được sở hữu, sử dụng toàn bộ diện tích coi nói sửa chữa của ông Bùi Khắc Thọ và bà Trần Thị Huyền.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 205/2019/DSPT ngày 22/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân giải quyết theo trình tự sơ thẩm, với lý do đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Ngày 03/3/2020 Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý vụ án.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn nộp cho Hội đồng xét xử Vi bằng số 0617.2021/VB – TPLHN lập ngày 17/5/2021 tại Văn phòng thừa phát lại Hà Nội và giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch hợp đồng tặng cho ngày 30/03/2015 tại Văn phòng luật sư Đào Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội giữa ông Bùi Khắc Trường và vợ là bà Nguyễn Thị Kim với vợ chồng anh chị, tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 3B Ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội Đối với thửa đất số 100A (lp) tờ bản đồ số F48a-104-10, diện tích 100m² và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 2444/2015/HSKT với tổng diện tích tặng cho là: 100m²; giới hạn bởi các điểm: 2,3,14,13,10,11,12,2, và không phải công chứng chứng thực theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nguyên đơn rút nội dung khởi kiện là yêu cầu ông Trường phải thanh toán tiền xây dựng sửa chữa số tiền là 60 triệu đồng.

Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện là đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán giữa ông Trường, bà Kim với chị Thu, anh Mạnh. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc cho vay tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng với chị Thu, anh Mạnh.

*** Ông Bùi Khắc Trường trình bày:** Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đưa ra, ông đề nghị Tòa án Công nhận hiệu lực của giao dịch hợp đồng tặng cho ngày 30/03/2015 tại Văn phòng luật sư Đào Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội giữa ông và bà Kim với vợ chồng anh Thọ chị Huyền, tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 3B Ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội Đối với thửa đất số 100A (lp) tờ bản đồ số F48a-104-10, diện tích 100m² và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 2444/2015/HSKT với tổng diện tích tặng cho là: 100m²; giới hạn bởi các điểm: 2,3,14,13,10,11,12,2.

*** Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam tại các bản khai trình bày:**

Ngày 11/9/2015 anh Mạnh và chị Thu ký hợp đồng thế chấp là nhà đất tại địa chỉ số 3B ngách 144/4 Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội có diện tích 201.5m² bao gồm cả phần nhà và đất hiện nay anh Thọ và chị Huyền đang ở để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 90/2015/HĐTD/VPB – TTBHN ngày 11/9/2015 với số tiền vay là 8.5 tỷ đồng.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Thọ và chị Huyền vì hợp đồng tặng cho không thể hiện ý chí của ông Trường và vì hình thức hợp đồng tặng cho chưa được công chứng chứng thực. Hiện nay nhà đất trên đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng. Ngân hàng đang khởi kiện chị Thu và anh Mạnh tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Chị Nguyễn Thị Lệ Thu tại các bản khai trình bày:**

Vào khoảng tháng 9/2015 do cần tiền nên ông Nguyễn Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Kim có bán lại cho chị căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Trường và bà Kim với giá 8 tỷ đồng. Ông Trường đã nhận về 4,2 tỷ đồng và hẹn 2 năm sau sẽ định giá lại căn nhà và bàn giao cho chị và thu nốt tiền về. Nhưng đến thời hạn đó ông Trường không bàn giao nhà được cho chị vì có vợ chồng cậu con trai tên là Thọ (là con của vợ cả ông Trường đã mất) lừa ông chiếm giữ nhà. Ông Trường nói với chị thực chất việc cho tặng nhà đất mà anh Thọ đang có là hợp đồng để anh Thọ đi rút sổ giúp ông ở Ngân hàng về để bán cho chị chứ ông không cho tặng gì anh Thọ cả. Tài sản này là tài sản của ông Trường với bà vợ sau này nên ông không có nghĩa vụ phải cho lại vợ chồng anh Thọ. Việc tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà của ông Trường và anh Thọ không liên quan gì đến việc mua bán nhà của chị. Chị đề nghị Tòa án sớm giải quyết để chấm dứt tình trạng tranh chấp vô lý này để chị giải quyết dứt điểm khoản chị vay Ngân hàng Đại chúng. Chị không có yêu cầu độc lập gì với việc tranh chấp giữa anh Thọ và ông Trường.

*** Anh Nguyễn Văn Mạnh tại bản khai trình bày:** Nhà đất tại địa chỉ số 3B ngách 144/4 Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội mọi việc mua bán và thế chấp cho Ngân hàng anh không hề hay biết, mọi ý kiến anh để vợ anh là chị Nguyễn Thị Lệ Thu giải quyết.

Vì lý do công việc chị Thu và anh Mạnh rất bận nên anh chị xin đề nghị vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim vắng mặt không có lý do, không có bản tự khai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DSST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Kim.

1.1. Xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30.3.2015 giữa ông Bùi Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Kim với anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền ký tại Văn phòng luật sư Đào Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội là hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực.

1.2 Buộc anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền, cùng hai con là cháu Bùi Châu Anh, cháu Bùi Bách San (cháu Châu Anh và cháu San do anh Thọ và chị Huyền đại diện) phải trả lại toàn bộ nhà đất đang quản lý sử dụng tại địa chỉ số 3B ngách 144/4 Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội cho ông Bùi Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Kim.

1.3 Đình chỉ yêu cầu của anh Thọ chị Huyền về yêu cầu ông Trường phải thanh toán tiền xây dựng sửa chữa số tiền là 60 triệu đồng .

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm Nguyên đơn là anh Thọ chị Huyền kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ngày 02/7/2022 ông Bùi Khắc Trường chết, do vậy Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Khắc Trường vào tham gia tố tụng trong vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

1. Về tố tụng:

Người kháng cáo đã làm đơn kháng cáo và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Do vậy kháng cáo của ông Bùi Khắc Thọ và bà Trần Thị Huyền là hợp lệ về hình thức.

Tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký đã tiến hành tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký Tòa án: Các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về thẩm quyền: Bản án sơ thẩm số 32/2021/DSST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Căn cứ Điều 38 BLTTDS năm 2015 thì Tòa án Hà Nội đã thụ lý phúc thẩm và giải quyết đúng thẩm quyền.

- Về thụ lý và thông báo thụ lý: Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã Thông báo việc thụ lý cho đương sự và Viện kiểm sát theo đúng qui định tại điều 285 BLTTDS.

- Triệu tập đầy đủ những người tham gia tố tụng theo quy định tại điều 294 BLTTDS

- Trình tự diễn biến tại phiên tòa đúng theo các quy định tại điều 297, điều 298, điều 302, điều 303, điều 305, điều 306 của BLTTDS;

2. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, điều 71, điều 72, điều 73 BLTTDS năm 2015.

3. Về nội dung vụ án

Sau khi phân tích, đánh giá về nội dung vụ án Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DSST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

* Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Bùi Khắc Thọ và bà Trần Thị Huyền được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Toà án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định xét xử và các văn bản tố tụng cho tất cả các đương sự trong vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm chỉ có ông Thọ, bà Huyền, bà Kim, anh Toàn có mặt. Những người tham gia tố tụng khác không kháng cáo và vắng mặt không có lý do nên Tòa án căn cứ điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

* Về quyền khởi kiện, chủ thể khởi kiện: Phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung :

Nhà đất tại địa chỉ số 3b, ngách 144/4 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do ông vợ chồng ông Trường, bà Quảng mua năm 1994 có diện tích là 545m². Quá trình sử dụng ông Trường và bà Quảng đã chuyển nhượng một phần đất cho con gái là chị Bùi Thị Thu Trang, sau khi bà Quảng mất ông Trường và con gái làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, đến ngày 23/12/2011 UBND quận Thanh Xuân cấp sổ đỏ đứng tên Bùi Khắc Trường với diện tích 298m². Sau khi tách sổ đỏ cho con gái là chị Bùi Thị Thu Trang một phần diện tích đất thì ngày 04/5/2015 Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp sang tên nhà đất cho ông Trường và vợ là bà Nguyễn Thị Kim với diện tích 201,5 m².

Ngày 30/03/2015 tại Văn phòng luật sư Đào Nguyễn, ông Trường và bà Kim kí Hợp đồng tặng cho anh Thọ và chị Huyền một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất trên với tổng diện tích tặng cho là 100 m², diện tích xây dựng tặng cho 68 m², diện tích sàn 80 m², kết cấu nhà Bê tông, số tầng: 02. Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản, có làm chứng của Văn phòng luật sư Nguyễn Đào, hợp đồng không được công chứng chứng thực, chưa đăng ký sang tên theo quy định tại Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005.

Theo ông Trường, ông với bà Kim ký hợp đồng tặng cho 100 m² đất cho anh Thọ và chị Huyền là do anh Thọ và chị Huyền yêu cầu ông phải cho 100 m² đất thì mới ra Ngân hàng rút sổ đỏ về để chị Trang tách sổ. Việc ông làm thủ tục tặng cho anh Thọ và chị Huyền chỉ là động tác mà thực chất ông không muốn cho anh chị. Tại thời điểm ký hợp tặng cho với anh Thọ và chị Huyền ông nhận thức được ký tại Văn phòng Luật sư thì không có giá trị pháp lý. Tại phiên tòa ông Trường thay đổi ý kiến đã trình bày trước đây, ông cho rằng ngay từ đầu ông đã có ý định chia nhà đất cho mỗi con một phần, tuy nhiên cách làm của ông không thống nhất là do cái sai của ông. Nay ông Trường, anh Thọ, chị Huyền xuất trình vi bằng số 0617.2021/VB – TPLHN lập ngày 17/5/2021 tại Văn phòng thừa phát lại Hà Nội và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho ngày 30/03/2015. Nhận thấy, sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì đến ngày 20/7/2015

ông Trường và bà Kim ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 201.5m² đất cho chị Thu và anh Mạnh tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang. Ngày 10/9/2015 thì đăng ký sang tên nhà đất trên cho chị Thu anh Mạnh. Ngày 11/9/2015 anh Mạnh và chị Thu ký hợp đồng thế chấp nhà đất trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 90/2015/HĐTD/VPB – TTBHN ngày 11/9/2015 với số tiền vay là 8.5 tỷ đồng.

Như vậy thấy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30.3.2015 ký giữa ông Trường, bà Kim với anh Thọ, chị Huyền được ký kết không được công chứng chứng thực, không được đăng ký sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm đ khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005. Tài sản tranh chấp hiện đã được sang tên chị Thu, anh Mạnh theo quy định của pháp luật và đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam nên không còn là tài sản của ông Trường. Do đó bản án sơ thẩm không chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự công nhận hợp đồng tặng cho ngày 30/03/2015 tại Văn phòng luật sư Đào Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn bổ sung tại phiên tòa là đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán giữa ông Trường, bà Kim với chị Thu, anh Mạnh và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc cho vay tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng với chị Thu, anh Mạnh. Xét thấy, yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, vì vậy căn cứ điều 244BLTTDS Bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung này là đúng qui định của pháp luật.

- Đối với phần diện tích coi nói, sửa chữa của anh Thọ, chị Huyền tại nhà đất tranh chấp, tại phiên tòa sơ thẩm, anh Thọ và chị Huyền rút yêu cầu khởi kiện này đối với ông Trường. Vì vậy bản án sơ thẩm quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện này là có căn cứ.

Ngoài ra, về nội dung quyết định của bản án định buộc anh Thọ chị Huyền trả lại nhà đất đang quản lý tại địa chỉ số 3B ngách 144/4 Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội cho ông Trường, bà Kim. Nhận thấy như phân tích trên thì nhà đất tranh chấp hiện nay không còn của ông Trường, bà Kim mà mang tên chị Thu, anh Mạnh và được thế chấp tại Ngân hàng Đại Chúng. Mặt khác, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch hợp đồng tặng cho ngày 30/03/2015 tại Văn phòng luật sư Đào Nguyễn, bị đơn không có đơn phản tố, người liên quan không có yêu cầu độc lập. Do vậy việc Tòa án quyết định buộc anh Thọ chị

Huyền trả lại nhà đất đang tranh chấp cho ông Trường, bà Kim là không đúng và vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Ngày 02/7/2022 ông Bùi Khắc Trường chết, do vậy Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Khắc Trường là bà Nguyễn Thị Kim, ông Bùi Khắc Thọ, chị Bùi Thị Thu Trang vào tham gia trong vụ án.

Từ nhận định trên; Cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DSST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân theo hướng: Bỏ mục 1.2 phần quyết định của bản án về nội dung; *Buộc anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền, cùng hai con là cháu Bùi Châu Anh, cháu Bùi Bách San (cháu Châu Anh và cháu San do anh Thọ và chị Huyền đại diện) phải trả lại toàn bộ nhà đất đang quản lý sử dụng tại địa chỉ số 3B ngách 144/4 Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội cho ông Bùi Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Kim.*

Các nội dung khác của bản án giữ nguyên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Anh Thọ chị Huyền phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Bùi Khắc Thọ và bà Trần Thị Huyền không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DSST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và xử như sau:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 296; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 134; Điều 137; Điều 168; Điều 467; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005

- Luật Nhà ở năm 2005.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Khắc Trường và bà Nguyễn Thị Kim.

1.1. Xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30.3.2015 giữa ông Bùi Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Kim với anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền ký tại Văn phòng luật sư Đào Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội là hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực.

1.2 Đình chỉ yêu cầu của anh Thọ chị Huyền về yêu cầu ông Trường phải thanh toán tiền xây dựng sửa chữa số tiền là 60 triệu đồng .

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 07658 ngày 26.7.2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Bùi Khắc Thọ và chị Trần Thị Huyền không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Trường hợp bản án, quyết định của tòa 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 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 xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP.Hà Nội
- TAND huyện Thanh Xuân ;
- THADS huyện Thanh Xuân ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, VP.

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

Lê Thanh Bình

