

Bản án số: 118/2019/DS-PT

Ngày: 21/8/2019

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Phương Hạnh;

***Các Thẩm phán:*** Ông Nguyễn Hải Thanh;

Ông Đặng Văn Hưng.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vy Minh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:***  
Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 26/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2019 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của bị đơn là anh Nguyễn Hà T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-PT ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7664/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2019, giữa:

**Nguyên đơn:** Chị Đào Thị Thu H (tên gọi khác Đào Thu H); trú tại: Số nhà A, đường K, tổ 01, phường H, thành phố H, tỉnh Hà Giang; có mặt.

**Bị đơn:** Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang; trụ sở: Đường Trần Quốc T, thành phố H, tỉnh Hà Giang; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân H1 - Phụ trách Phòng Công chứng; vắng mặt. (Công chứng viên Mã Trọng Hưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

**Người có quyền, nghĩa vụ có liên quan:**

- Anh Nguyễn Hà T (tên gọi khác Nguyễn Hải T); trú tại: Số nhà A, đường K, tổ 01, phường H, thành phố H, tỉnh Hà Giang; có mặt.

- Bà Trần Thị L; trú tại: Tổ 01, phường H, thành phố H, tỉnh Hà Giang; có mặt.

- Ông Nguyễn Khắc M; trú tại: Tổ 01, phường H, thành phố H, tỉnh Hà Giang; vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Bà Trần Thị L trú tại: Tổ 01, phường H, thành phố H, tỉnh Hà Giang; có mặt (Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2018).

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang; trụ sở: Đường Trần Hưng Đạo, thành phố H, tỉnh Hà Giang; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn N - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện ngày 09/7/2018; đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 17/8/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là chị Đào Thị Thu H trình bày: Chị và anh Nguyễn Hà T kết hôn năm 2001, có đăng ký kết hôn tại xã Vĩnh Hảo, huyện Bắc Quang, tỉnh Hà Giang. Vợ chồng chị có 02 con chung là cháu Nguyễn Hoàng Th, sinh năm 2002 và cháu Nguyễn Thị TM, sinh năm 2007. Sau khi xây dựng gia đình, năm 2004 bố mẹ chồng chị là ông Nguyễn Khắc M và bà Trần Thị L cho vợ chồng chị diện tích 89,2m<sup>2</sup> tại tổ 1, phường H, thành phố H, tỉnh Hà Giang để làm nhà ở riêng và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang (nay là thành phố H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA272978 ngày 31/8/2004 mang tên hộ anh Nguyễn Hải T (Nguyễn Hà T). Năm 2005, vợ chồng chị xây dựng nhà 03 tầng trên toàn bộ diện tích đất được cho và sử dụng ổn định đến nay. Nguồn tiền xây nhà là tiền do vợ chồng chị tích lũy, bố mẹ chồng (ông M, bà L) cho và vay Ngân hàng. Tháng 3 năm 2017, vợ chồng chị phát sinh mâu thuẫn. Tháng 10 năm 2017, chị gửi đơn xin ly hôn đến Tòa án nhân dân thành phố H, nhưng sau đó chị đã rút đơn. Ngày 20/8/2018, anh T gửi đơn xin ly hôn chị đến Tòa án nhân dân huyện Vị Xuyên. Ngày 04/10/2018, Tòa án nhân dân huyện Vị Xuyên ban hành Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 93/2018/QĐST-HNGĐ giữa chị với anh T. Tháng 12/2017, chị được biết anh T đã bí mật làm thủ tục tặng cho diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất là tài sản chung của vợ chồng chị cho bà Trần Thị L (là mẹ của anh T) mà không có sự bàn bạc, thỏa thuận với chị nhằm chiếm đoạt tài sản. Hiện nay 03 mẹ con chị H vẫn đang ở tại nhà đất trên.

Do đó, chị khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1084 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang thực hiện giữa anh Nguyễn Hà T với bà Trần Thị L là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB081073 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/5/2017 cho bà Trần Thị L; khôi phục

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 272978 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang cấp ngày 31/8/2004, trả lại nguyên trạng ban đầu cho gia đình chị (BL77).

Bị đơn là anh Nguyễn Hà T (tên gọi khác là Nguyễn Hải T) trình bày: Thống nhất với trình bày của chị H về tình trạng hôn nhân và nguồn gốc nhà, đất. Tuy nhiên, anh T cho rằng năm 2004, bố mẹ anh tặng cho riêng anh diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất để làm nhà ở, không tặng cho chung nên trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2004 không có chữ ký của chị H. Ngày 31/8/2004, Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang (nay là thành phố H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA272978 do anh đứng tên chủ hộ. Năm 2005, vợ chồng anh xây dựng nhà 03 tầng trên diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất, nguồn tiền xây nhà phần lớn là do bố mẹ anh (ông M, bà L) cho, một phần là do vay tiền ngân hàng, phần còn lại là do vợ chồng anh tích lũy được nhưng không nhiều. Năm 2006, sau khi xây dựng nhà xong, vợ chồng anh sử dụng nhà, đất này ổn định đến nay, hiện chị H và hai con của anh chị đang ở tại nhà đất này.

Do vợ chồng anh có mâu thuẫn nên anh tặng cho quyền sử dụng đất cho mẹ anh là bà Trần Thị L với mục đích để mẹ anh giữ hộ. Anh khẳng định diện tích đất 89,2m<sup>2</sup> là tài sản riêng của anh T nên anh có quyền tặng cho tài sản cho mẹ anh. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Khắc M trình bày: Thống nhất với trình bày của chị H, anh T về quan hệ hôn nhân. Đồng thời, xác nhận năm 2004 vợ chồng bà có cho anh T, chị H diện tích đất 89,2m<sup>2</sup> để hai anh chị làm nhà ở. Tuy nhiên, ông bà tặng cho riêng con trai là anh T chứ không tặng cho chung. Năm 2005, anh T, chị H xây dựng nhà 03 tầng trên diện tích đất này, nguồn tiền xây dựng nhà phần lớn là do vợ chồng ông bà cho, còn lại là do anh T, chị H vay ngân hàng và tự lo liệu. Vợ chồng anh T, chị H đã sinh hoạt tại ngôi nhà này từ khi xây dựng xong cho đến nay, hiện chị H và hai con đang ở. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang do ông Vũ Văn Diệp là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang trình bày: Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L, Văn phòng đăng ký đất đai và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư

số 23/2014/TT-BTNMT, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ thủ tục hành chính đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của sở Tài nguyên và Môi trường; Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp xã của tỉnh Hà Giang.

Căn cứ vào thành phần hồ sơ cho tặng quyền sử dụng đất đã được xác lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang, Sở Tài nguyên và Môi trường đã đăng ký biến động và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị L. Việc chị Đào Thị Thu H đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB081073 mang tên bà Trần Thị L cấp ngày 18/5/2017, đề nghị Tòa án xem xét các chứng cứ khác có liên quan để giải quyết theo quy định.

Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án đến Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang. Tuy nhiên, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang không tham gia tố tụng tại Tòa án mà chỉ có ý kiến của cá nhân Công chứng viên Mã Trọng Hưng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Đào Thị Thu H (văn bản số 42/PCC-TH ngày 25-7-2018) với nội dung: Trong quá trình thực hiện công chứng hợp đồng, Công chứng viên đã hỏi rõ nguồn gốc đất và hợp đồng tặng cho của ông M, bà L cho riêng anh T ngày 31/8/2004 (đã yêu cầu anh T cung cấp nhưng anh T không cung cấp được), Công chứng viên đã yêu cầu anh T cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị L có mã biến động tặng cho riêng anh T. Ngoài ra, anh T có bản cam kết về tài sản riêng của anh T nên Công chứng viên đã chứng thực Hợp đồng tặng cho tài sản giữa anh T và bà L.

Nếu nội dung khởi kiện của chị H là đúng, thì Công chứng viên thấy trong nội bộ gia đình có nhiều mâu thuẫn; anh T và bà L đã có biểu hiện khai không trung thực và lừa dối Công chứng viên về nguồn gốc thửa đất khi yêu cầu công chứng. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/2017 giữa anh Nguyễn Hà T và bà Trần Thị L tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang là vô hiệu; lời chứng của công chứng viên số 1084, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hà Giang là vô hiệu.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CB081073 ngày 18/5/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp cho bà Trần Thị L.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Đào Thị Thu H, anh Nguyễn Hà T có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/12/2018, anh Nguyễn Hà T có đơn kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh với bà Trần Thị L (là mẹ anh) là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng nguồn gốc diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất là của bố mẹ anh tặng cho riêng anh. Do vợ chồng anh có mâu thuẫn nên anh lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho mẹ anh là bà Trần Thị L để giữ tài sản cho anh và đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh với mẹ anh là hợp pháp.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh T trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Khắc M và bà Trần Thị L tặng cho riêng anh T nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2004 chỉ có chữ ký của anh T tại phần bên nhận chuyển nhượng, không có chữ ký của chị H. Vì vậy, ngày 08/5/2017 anh T tặng cho lại bà L và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh T, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh T với bà L là hợp đồng hợp pháp.

Bà Trần Thị L xác định vợ chồng bà tặng cho riêng anh T diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất và bà là người thanh toán tiền vật liệu xây dựng nhà khi vợ chồng anh T, chị H không có nhà. Bà L cũng thừa nhận chị H có đóng góp vào việc xây dựng nhà.

Chị H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh T và khẳng định chị có mặt khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2004 (thực

chất là hợp đồng tặng cho) giữa ông Nguyễn Khắc M, bà Trần Thị L với anh T và chị. Việc chị không ký vào hợp đồng nêu trên là do thời điểm đó chị đang bế con nhỏ và hợp đồng đã ghi rõ là đại diện bên nhận chuyển nhượng ký nên anh T ký đại diện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án đã kết luận: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ như lời khai của ông Phạm Văn T1 - Tổ trưởng Tổ dân phố và là người ký làm chứng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2004; lời khai của bà L, anh T về việc ông T1 - Tổ trưởng Tổ dân phố biết việc tặng cho và ký xác nhận vào hợp đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2004 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Trần Phú, thị xã Hà Giang về việc vợ chồng anh T, chị H được bố mẹ tặng cho quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang cấp ngày 31/8/2004 mang tên hộ anh T có căn cứ xác định quyền sử dụng 89,2m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất là tài sản chung của anh T, chị H. Việc anh T tặng cho bà L quyền sử dụng đất khi không có ý kiến đồng ý của chị H là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận và trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của anh Nguyễn Hà T đảm bảo thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài Nguyên & Môi trường tỉnh Hà Giang có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang vắng mặt không có lý do (Công chứng viên Mã Trọng Hưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Chị H, anh T, bà L và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đều đề nghị tiến hành xét xử. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Về xác định tư cách đương sự: Tại đơn khởi kiện ngày 07/6/2018 (BL14), ngày 09/7/2018 (BL44) và đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 17/8/2019 (BL77) nguyên đơn là chị Đào Thị Thu H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1084 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 08/5/2017 do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang thực hiện giữa anh Nguyễn Hà T với bà Trần Thị L là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB081073 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/5/2017 cho bà Trần Thị L; khôi phục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 272978 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang cấp ngày 31/8/2004.

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì chị H là nguyên đơn; Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang là bị đơn trong vụ án; anh Nguyễn Hà T, bà Trần Thị L và các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất từ anh T sang bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Nguyễn Hà T (là người tặng cho) là bị đơn và Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang đã có văn bản yêu cầu Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cử người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BL87). Tại Công văn số 49/PCC-TH ngày 29/8/2018, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang cho rằng theo quy định tại các Điều 2, Điều 3 và Điều 4 Luật Công chứng năm 2014 thì Công chứng viên chứng nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về văn bản do mình công chứng nên cá nhân Công chứng viên thực hiện hợp đồng công chứng số 1084 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này để từ chối cử người đại diện của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang tham gia tố tụng theo yêu cầu của Tòa án (BL89). Vì vậy, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện chỉ có ý kiến của Công chứng viên Mã Trọng Hưng là người thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho đang có tranh chấp về trình tự, thủ tục thực hiện công chứng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy tuy Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh T tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là không đúng, nhưng cũng không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và cũng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm về việc xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của anh T mà chỉ xác định lại tư cách tham gia tố tụng của anh T và Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang cho đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc xác định tư cách đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 11, Tờ bản đồ số 7 tại tổ 34, phường Trần Phú, thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang được Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2004 cho hộ anh Nguyễn Hà T (tên gọi khác là Nguyễn Hải T-BL10) có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Khắc M và bà Trần Thị L (là bố mẹ của anh T).

Căn cứ lời khai của các bên đương sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 12/7/2004 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc M, bà Trần Thị L với vợ chồng anh Nguyễn Hải T, chị Đào Thu H có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Trần Phú, thị xã Hà Giang (BL12) có cơ sở xác định: Năm 2001, anh T kết hôn với chị H. Năm 2004, vợ chồng ông M, bà L cho vợ chồng anh T, chị H 89,2m<sup>2</sup> đất để làm nhà ở riêng. Việc tặng cho quyền sử dụng đất được lập bằng văn bản dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 89,2m<sup>2</sup> mang tên hộ anh Nguyễn Hải T. Vợ chồng anh T, chị H đã xây dựng căn nhà 03 tầng trên diện tích đất được cho và sử dụng ổn định đến tháng 03 năm 2017 thì phát sinh mâu thuẫn. Ngày 08/5/2017, anh T đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất cho mẹ đẻ là bà Trần Thị L, có chứng nhận của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang. Ngày 18/5/2017, bà L được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Hà Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB081073 đối với diện tích đất nêu trên thuộc thửa đất số 160, Tờ bản đồ địa chính số 6 tại tổ 1, phường H, thành phố H, tỉnh Hà Giang dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Xét kháng cáo của anh T đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất giữa anh với bà Trần Thị L (là mẹ của anh) là hợp đồng hợp pháp. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Theo nội dung “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 12/7/2004 thể hiện vợ chồng ông M, bà L tặng cho quyền sử dụng đất cho con. Hợp đồng này có chữ ký của ông Phạm Văn T1 - Tổ trưởng Tổ dân phố và xác nhận Ủy ban nhân dân phường Trần Phú, thị xã Hà Giang với nội dung “*anh Nguyễn Hải T và chị Đào Thu H được bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Khắc M và bà Trần Thị L cho quyền sử dụng một phần đất ở đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp*”. Anh T cho rằng anh được bố mẹ anh tặng cho riêng quyền sử dụng đất nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/7/2004 không có chữ ký của chị H. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2018 anh T xác nhận năm 2004 bố mẹ anh cho gia đình anh diện tích đất mà gia đình anh đang ở, khi đó anh đã có gia đình và có con là cháu Thái, việc

tặng cho quyền sử dụng đất giữa bố mẹ anh và gia đình anh có ông Phạm Văn T1 là Tổ trưởng tổ 35, phường Trần Phú biết và ký xác nhận vào hợp đồng. Đồng thời, anh T cũng không giải thích được việc anh được bố mẹ tặng cho riêng 89,2m<sup>2</sup> đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho hộ anh Nguyễn Hải T (BL129). Bà Trần Thị L cũng thừa nhận việc vợ chồng bà tặng cho con trai là anh T đất, có ông Phạm Văn T1 - Tổ trưởng tổ 35, phường Trần Phú biết và ký xác nhận vào hợp đồng (BL130). Trong khi đó, ông Phạm Văn T1 - Tổ trưởng tổ dân phố khẳng định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực chất là hợp đồng tặng cho) ngày 12/7/2004 có mặt chị H và vợ chồng ông M, bà L tặng cho quyền sử dụng đất cho hai vợ chồng anh T, chị H (BL150). Quá trình giải quyết vụ án, chị H cho rằng việc chị không ký tên tại hợp đồng chuyển nhượng là do ông Nguyễn Khắc M (là bố chồng chị) nói anh T ký đại diện và trong hợp đồng cũng ghi “Đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký, ghi rõ họ tên nên anh T ký đại diện. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H khẳng định chị có mặt tại thời điểm ký hợp đồng, nhưng do khi đó chị đang bế con nhỏ và hợp đồng ghi rõ đại diện bên nhận chuyển nhượng ký nên chị không ký tên tại hợp đồng. Lời khai của chị H phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Phạm Văn T1- Tổ trưởng tổ dân phố.

Thực tế, sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ngày 31/8/2004 Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang (nay là thành phố H) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất cho hộ anh T và vợ chồng anh T, chị H đã xây nhà kiên cố trên diện tích đất được tặng cho, sử dụng ổn định cho đến nay.

Từ những chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định anh T, chị H được bố mẹ tặng cho diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất trong thời kỳ hôn nhân nên diện tích đất này và căn nhà 03 tầng xây dựng trên đất là tài sản chung của anh T, chị H.

Việc anh T lập “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 08/5/2017 tặng cho mẹ đẻ là bà Trần Thị L quyền sử dụng diện tích 89,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 11, Tờ bản đồ số 7 đứng tên hộ anh Nguyễn Hà T trong thời gian quan hệ hôn nhân giữa anh T với chị H còn đang tồn tại, nhưng không có ý kiến đồng ý hoặc văn bản ủy quyền của chị H là vi phạm quyền định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị H.

Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang chỉ căn cứ bản cam kết của anh T về diện tích đất trên là tài sản riêng của anh T; mã biến động được ghi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L được cấp ngày 05/6/1999 (BL27) và lời khai của anh T, bà L để thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh T với bà L mà không làm rõ diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất tặng cho là

tài sản chung hay là tài sản riêng của anh T; có hay không có tài sản trên diện tích đất tặng cho; người sở hữu tài sản trên đất; các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 là không đúng quy định của Luật Công chứng và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị H. Biên bản làm việc ngày 18/4/2018 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang cũng có nội dung thể hiện anh T có dấu hiệu lừa dối công chứng (BL26) và Công chứng viên Mã Trọng Hưng cũng xác nhận anh T và bà L có biểu hiện khai không trung thực, lừa dối Công chứng viên về nguồn gốc thửa đất khi yêu cầu công chứng (BL75).

Ngày 04/10/2018, anh T và chị H thuận tình ly hôn, nhưng cũng không yêu cầu giải quyết về tài sản. Do đó, diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất và căn nhà 03 tầng trên đất là tài sản chung của anh T, chị H; hiện nay chị H và hai người con của anh T, chị H vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất này. Nếu có tranh chấp về tài sản chung của vợ chồng thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 18/5/2017 mang tên bà Trần Thị L: Do diện tích 89,2m<sup>2</sup> đất anh T tặng cho bà L là tài sản chung của anh T, chị H và việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện trong thời gian quan hệ hôn nhân giữa anh T với chị H còn đang tồn tại, nhưng không có ý kiến hoặc văn bản đồng ý của chị H nên việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên giữa anh T và bà L là vi phạm pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, anh T và bà L đều xác nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện trong thời gian anh T, chị H có nhiều mâu thuẫn; nhằm mục đích tẩu tán tài sản trước khi anh T và chị H ly hôn, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của chị H. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh T với bà L, có chứng nhận của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang để đăng ký biến động và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hà T và bà Trần Thị L được Phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Giang công chứng là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên & Môi trường tỉnh Hà Giang cấp cho bà Trần Thị L là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang khi tuyên bố vô hiệu đã tách rời hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và lời chứng của Công chứng viên là không đúng. Do đó, cần sửa lại

cách tuyên cho chính xác.

Về án phí: Do kháng cáo của anh T không được chấp nhận, nhưng sửa cách tuyên và xác định lại tư cách tham gia tố tụng của anh T, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang nên anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Hà T; giữ nguyên về nội dung quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang; sửa cách tuyên và xác định lại tư cách đương sự, cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 123, Điều 124, Điều 457, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29, Điều 31, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 52 Luật Công chứng.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1084 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang thực hiện giữa anh Nguyễn Hà T với bà Trần Thị L là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB081073 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/5/2017 cho bà Trần Thị L.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/2017 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hà Giang công chứng số 1084, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 giữa anh Nguyễn Hà T và bà Trần Thị L là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CB 081073 thửa đất số 160, Tờ bản đồ số 6 diện tích 89,2m<sup>2</sup> tại tổ 1, phường H, thành phố H, tỉnh Hà Giang do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 18/5/2017 cho bà Trần Thị L.

Chị Đào Thị Thu H, anh Nguyễn Hà T có quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Anh Nguyễn Hà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Hà T không phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ anh T đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số BB/2018/0000010 ngày 18/12/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hà Giang được đối trừ khi thi hành án.

Chị Đào Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số BB/2012/02649 ngày 11/7/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hà Giang.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 bị 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Giang;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Phương Hạnh**



