

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

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 409/2023/DS-PT

Ngày 24 tháng 8 năm 2023

*V/v. tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tài;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huyền Cường;

Ông Điều Văn Hằng.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Ngô Cảnh Duy - Thư ký Toà 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 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 137/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 9144/2023/QĐ-PT, ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1926; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, thành phố H. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 93 Đình Tân Khai, phường B, quận B, Thành phố H. Có mặt tại phiên tòa.

1.2. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, thành phố H. Vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị L, sinh năm

1956; cùng địa chỉ: D 311 Lô D, khu chung cư T, phường T, quận T, Thành phố H. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Nguyễn Văn S1. Ông S1 có mặt; bà L vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K, thành phố H. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, thành phố H. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Cụ Nguyễn Thị T và cụ Nguyễn Văn B (chết năm 2009) là người quản lý quyền sử dụng đất vốn là nhà thờ dòng họ Nguyễn tại địa phương, tại thửa số 153 tờ bản đồ số 02 Thôn Đ xã Đ, huyện K, thành phố H. Do tuổi cao, sức yếu nên hai cụ có tặng cho con trai là ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1956 và vợ là Nguyễn Thị L, sinh năm 1956. Trước khi tặng cho, hai cụ họp bàn nội dung yêu cầu Ông S1 và bà L phải có nghĩa vụ coi sóc nhà thờ và thực hiện nghĩa vụ hương hỏa cho tổ tiên dòng họ cũng như phải thực hiện nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng năm tháng tuổi già của hai cụ. Ông S1 và bà L đã đồng ý điều kiện của hai cụ và cam kết sẽ sớm chuyển về ở trên đất nhà thờ để tiện việc hương hỏa tổ tiên và chăm sóc bố mẹ. Sau đó Ông S1, bà L được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AL 273670 ngày 12/01/2009 tại thửa số 153a, tờ bản đồ số 02, diện tích 226m². Tuy nhiên, sau đó Ông S1 và bà L khất lần không thực hiện, những năm sau đó, Ông S1 và bà L cũng thi thoảng về chăm coi, hương hỏa tổ tiên. Từ năm 2017 đến 2018 Ông S1, bà L nói do sức khỏe yếu nên thi thoảng mới về thắp hương tổ tiên. Đến năm 2019, Ông S1, bà L chuyển hẳn vào miền Nam sinh sống. Thời gian 03 năm về đây, Ông S1, bà L hoàn toàn không thực hiện nghĩa vụ cam kết với gia đình, dòng họ cũng như không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng cụ T.

Gia đình cụ T cùng mọi người trong dòng họ nhiều lần yêu cầu Ông S1, bà L về quê thực hiện nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, Ông S1, bà L không thực hiện. Nay cụ T tuổi đã cao, thường xuyên phải nghĩ về người kế tục hương hỏa cho dòng họ Nguyễn. Thửa đất xây dựng nhà thờ họ thì đã được vợ chồng cụ sang tên cho Ông S1, bà L. Cụ yêu cầu Ông S1, bà L chuyển lại quyền sử dụng đất cho cụ để cụ cho người có đủ điều kiện thực hiện tốt nghĩa vụ hương hỏa cho dòng họ. Tuy nhiên, Ông S1, bà L không đồng ý. Tháng 01/2022, cụ đã đề nghị UBND xã Đ,

huyện K, thành phố H tiến hành hòa giải. Tuy nhiên, Ông S1, bà L không hợp tác nên kết quả hòa giải không thành.

Sau khi lập Hợp đồng tặng cho, cùng năm 2008 thì hai cụ có đứng ra xây 01 gian nhà thờ trên diện tích đất tặng cho Ông S1. Bản thân anh Nguyễn Văn H có đóng góp khoảng 50 triệu và vợ chồng Ông S1, bà L có bỏ ra khoản tiền là khoảng 50 triệu. Sau khi xây xong thì hai cụ ở trên nhà thờ và một thời gian sau cụ Bướng mát (năm 2009) thì một mình cụ T ở trên gian nhà thờ này. Hiện nay cụ T vẫn ở một mình trên nhà và đất này.

Nay, cụ T khởi kiện buộc Ông S1, bà L trả lại quyền sử dụng đất mà cụ đã tặng cho Ông S1, bà L năm 2018, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2008 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 273670 ngày 12/01/2009 tại thửa số 153a, tờ bản đồ số 02, diện tích 226m² do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị L.

** Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Nguyễn Văn S1, vợ là Nguyễn Thị L trình bày:*

Diện tích đất tại thửa số 153a, tờ bản đồ số 02, diện tích 226m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, thành phố H có nguồn gốc là của bố mẹ Ông S1 là cụ Bướng và cụ T. Khi còn nhỏ Ông S1 ở trên đất cùng bố mẹ, sau đó lớn lên Ông S1 thoát ly ra H ở, không ở trên diện tích đất này nữa.

Năm 2008, hai cụ đã tự nguyện tặng cho vợ chồng Ông S1, bà L diện tích đất nêu trên. Ông bà đã tiến hành làm thủ tục đăng ký xin cấp GCNQSDĐ và được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ AL 273670 ngày 12/01/2009.

Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất thì cùng năm 2008 hai cụ có đứng ra xây dựng 01 căn nhà thờ, Ông S1 và bà L có bỏ ra khoản tiền là 50 triệu đồng để cùng xây dựng nhà thờ nêu trên.

Khi nhận tặng cho, vợ chồng ông bà có hứa với bố mẹ sẽ có trách nhiệm nuôi dưỡng, chăm sóc bố mẹ tuổi già, trông coi nhà thờ và hương khói cho ông bà tổ tiên. Tuy nhiên, ông bà đã hết độ tuổi lao động, bản thân mang trọng bệnh, cuộc sống phụ thuộc toàn bộ vào các con. Bởi vậy, việc chăm sóc bố mẹ và hương hỏa cho tổ tiên gặp nhiều khó khăn. Đặc biệt, khi con cái ông bà chuyển vào miền Nam sinh sống thì ông bà phải chuyển theo. Do vậy điều kiện chăm sóc mẹ già càng gặp nhiều khó khăn hơn. Việc này nằm ngoài mong muốn của vợ chồng ông bà.

Từ lý do trên, ông bà nhận thấy quan điểm kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Toàn bộ căn nhà xây trên đất thì tiền của các cụ và tiền của anh Hưng bỏ ra xây dựng, ông sẽ có trách nhiệm thanh toán theo kết quả định giá của Tòa án.

** Ủy ban nhân dân huyện K không có quan điểm.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H trình bày:*

Anh thống nhất với lời trình bày của cụ T. Nguồn gốc đất là của bố mẹ anh là cụ Nguyễn Văn B và cụ Nguyễn Thị T. Khi xây nhà trên diện tích đất các cụ tặng cho Ông S1, bà L, anh có đóng góp 50 triệu đồng để xây dựng. Nay anh thống nhất theo yêu cầu của mẹ anh, anh không có ý kiến gì với khoản tiền anh đã góp vào xây nhà.

** Tài liệu xác minh tại địa phương thể hiện:* Theo Bản đồ giải thửa năm 1974 thể hiện thửa 153, diện tích đất là 598m². Theo Sổ Mục kê năm 2000 (được sao chép từ Sổ năm 1989) thể hiện: Thửa 153, diện tích 408m² đứng tên cụ Nguyễn Văn B (chồng cụ Nguyễn Thị T). Hiện địa phương chỉ lưu giữ Bản đồ giải thửa năm 1974 và Sổ Mục kê năm 2000. Đến năm 2008, cụ Bướng và cụ T tặng cho hai con trai mỗi người một phần diện tích đất trên. Đến năm 2009, ông Nguyễn Văn S1 và vợ là Nguyễn Thị L được cấp GCNQSDĐ. Diện tích đất theo Bản đồ giải thửa năm 1974 và Sổ Mục kê năm 2000, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì diện tích đất có sự chênh lệch, việc chênh lệch là do sai số trong quá trình đo đạc và do địa phương mở rộng đường.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp thể hiện:

+ Diện tích đất theo đo đạc là 255,9m². Diện tích đất thuộc hành lang giao thông là 10,6m². Giá đất theo giá thị trường là 15.000.000 đồng/1m². Tổng giá trị thửa đất là 245,3m² x 15.000.000 đồng/1m² = 3.679.500.000 đồng (ba tỷ sáu trăm bảy chín triệu năm trăm nghìn đồng).

+ Giá trị tài sản, vật kiến trúc trên đất là: 299.328.000 đồng (hai trăm chín triệu ba trăm hai tám nghìn đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 227, Điều 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 465, 467, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 129 Luật đất đai năm 2003;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 226m² (theo đo đạc thực tế là 255,9m²) tại thửa số 153a, tờ bản đồ số 02, diện tích 226m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, thành phố H;

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/12/2008 giữa cụ Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L,

- Hủy GCNQSDĐ số AL 273670 ngày 12/01/2009 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của bị đơn là ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn

Thị L thanh toán cho cụ Nguyễn Thị T khoản tiền trị giá căn nhà trên diện tích đất tranh chấp là 299.328.000 đồng (hai trăm chín chín triệu ba trăm hai tám nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí; nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/01/2023, nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị Tý kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

1. Về quyền sử dụng phần diện tích đất.

1.1. Bị đơn ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị L đồng ý trả lại cho nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất diện tích 226m² (theo đo đạc thực tế là 255,9m²) tại thửa số 153a, tờ bản đồ số 02, diện tích 226m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, thành phố H. Nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

1.2. Bị đơn là ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị L không phải thanh toán cho nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T khoản tiền trị giá căn nhà trên diện tích đất tranh chấp là 299.328.000 đồng (hai trăm chín chín triệu ba trăm hai tám nghìn đồng).

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

1. Về việc tuân theo pháp luật:

- Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng phúc thẩm nghị án thấy rằng: Thẩm phán đã chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận việc kháng cáo và xem xét vụ án theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

2. Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các

đương sự.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham dự phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định việc không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định đúng, đủ những người tham gia tố tụng; đơn kháng cáo của nguyên đơn, trong hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung cần giải quyết của vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí: Nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1926 là người cao tuổi, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án đều đề nghị được miễn án phí, nên theo quy định của Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải miễn án phí cho cụ Nguyễn Thị T.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, cụ thể:

[1.1]. Bị đơn là ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị L đồng ý trả lại cho nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất diện tích 226m² (theo đo đạc thực tế là 255,9m²) tại thửa số 153a, tờ bản đồ số 02, diện tích 226m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, thành phố H. Nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

[1.2]. Bị đơn là ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị L không phải thanh toán cho nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T khoản tiền trị giá căn nhà trên diện tích đất tranh chấp là 299.328.000 đồng (hai trăm chín chín triệu ba trăm hai tám nghìn

đồng).

[1.3]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[3]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Huyền Cường

Điền Văn Hằng

Mai Anh Tài

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND TP H;
- VKSND TP H;
- Cục THA dân sự TP H;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Mai Anh Tài

