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

Số: 371/2023/DS-PT
Ngày: 03/8/2023
V/v:" Đòi tài sản và hủy hợp đồng tặng cho tài sản".

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Lê Trí Cường

Ông Vũ Toàn Giang

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền, Thẩm tra viên chính TAND thành phố Hà Nội.

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

Ngày 03 tháng 8 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: số 574/2022/TLPT-DS ngày 08/12/2022 về tranh chấp *"Đòi tài sản và hủy hợp đồng tặng cho tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS - ST, ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2023/Q§-PT ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Phương**, sinh năm 1946 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

Địa chỉ: Số 1 Khúc Thừa Dụ, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hoàng Anh, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số nhà 104A ngách 42B ngõ 132 Cầu Giấy, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 20/7/2022 - *Anh Hoàng Anh có mặt tại phiên tòa)* .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quốc Giang và ông Đỗ Trọng Linh, đều là Luật sư Công ty Luật TNHH Apollo thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội *(ông Giang vắng mặt, ông Linh có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Minh Ngọc**, sinh năm 1973 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.
Địa chỉ: Số 67, ngõ 79, Tổ 1, đường Cầu Giấy, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh *(vắng mặt tại phiên tòa).*
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Văn phòng Công chứng Từ Liêm
Địa chỉ: Số 24A khu nhà ở bán X1 khu liên cơ, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng Quang *(vắng mặt tại phiên tòa).*
2. Văn phòng công chứng Phạm Thiện
Trụ sở: Số 1 Khúc Thừa Dụ, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Văn Thiện - Trưởng văn phòng *(vắng mặt tại phiên tòa).*
3. Anh Nguyễn Tuấn Anh - sinh năm 1971.
4. Chị Lê Thúy Phượng - sinh năm 1983.
5. Cháu Nguyễn Tân Quý - sinh năm 2011.
Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thúy Phượng và cháu Nguyễn Tân Quý là anh Nguyễn Tuấn Anh (theo Giấy ủy quyền ngày 23/7/2022)
Hiện đang trú tại: Số nhà 104A ngách 42B ngõ 132 Cầu Giấy, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội *(anh Tuấn Anh có mặt tại phiên tòa).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Bà Phương là chủ sử dụng thửa đất có địa chỉ tại số 1 Khúc Thừa Dụ, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (trước đây là Tổ 18, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội).

Khoảng năm 2010, khi chị Nguyễn Thị Minh Ngọc xây nhà, bà Phương có cho chị Ngọc mượn sổ đỏ đi vay Ngân hàng đồng thời cho chị Ngọc vay số tiền khoảng 700.000.000 đồng và vàng. Khi con trai bà là Nguyễn Tuấn Anh mua đất và xây dựng hai ngôi nhà, bà có ủy quyền cho chị Ngọc dùng sổ đỏ đi vay tiền của Ngân hàng Viettinbank, toàn bộ số tiền vay Ngân hàng bà không được nhận, cũng không được sử dụng nên không biết chính xác là bao nhiêu tiền. Hàng tháng bà tích cóp tiền đi chợ, tiền cho sinh viên thuê phòng chuyển cho chị Ngọc để trả vào Ngân hàng. Khi Nhà nước làm đường, thửa đất của bà bị thu hồi một phần, sau khi nhận tiền bồi thường bà trực tiếp đi cùng anh Nguyễn Tuấn Anh đến Ngân hàng trả số nợ còn lại (khoảng hơn 800.000.000 đồng để lấy sổ đỏ đã thế chấp về, đến khi bà bán đất để làm nhà, chị Ngọc hỏi vay tiền nên bà đã cho chị Ngọc vay tiếp 1,8 tỷ đồng. Sau đó, chị Ngọc sợ bà tiếp tục bán đất nên có nói với bà để chị Ngọc giữ hộ đất, bà Phương chỉ cần ký giấy tờ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Ngọc, khi nào cần, chị Ngọc sẽ sang tên trả cho bà. Bà thấy như vậy hợp lý nên đã đồng ý, vì mẹ con trong nhà nên bà không nghĩ chị Ngọc lại lừa bà nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Ngày 18/12/2017, chị Ngọc hẹn bà ra Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng, làm thủ tục sang tên cho chị Ngọc. Trước đó năm 2014, bà có ý định cho chị Ngọc toàn bộ thửa đất số 30, tờ bản đồ số 22, tại Tổ 4 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội từ khi diện tích ban đầu là hơn 106,2m^2 nên đã đến Văn phòng Luật sư Trí Minh lập di chúc với nội dung cho chị Ngọc toàn bộ quyền sử dụng đất trên. Sau này suy nghĩ lại, bà có 03 người con nên nhà đất sẽ phải chia cho cả 03 người con của bà, mỗi người hưởng một phần nên bà thay đổi ý định không cho chị Ngọc toàn bộ thửa đất trên, tuy nhiên khi bà yêu cầu chị Ngọc về nhà để thay đổi Di chúc chia thửa đất cho cả 3 anh em thì chị Ngọc không hợp tác.

Bà Phương xác nhận tại thời điểm ký Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 12 năm 2017, bà hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, tuy nhiên, việc ký Hợp đồng tặng cho này chỉ để nhờ chị Ngọc đứng tên hộ không phải tặng cho chị Ngọc quyền sử dụng đất, do khi đó chị Ngọc là người đề nghị giữ hộ quyền sử dụng đất, khi nào cần thì chị Ngọc sẽ trả lại. Do tin tưởng chị Ngọc nên bà đã để chị Ngọc đứng tên hộ quyền sử dụng đất trên. Tại các bản ghi âm bà Phương đã xuất trình, chị

Ngọc cũng xác nhận là giữ hộ bà quyền sử dụng đất, không có việc chị Ngọc vay tiền Ngân hàng để bà xây nhà cho hai người con trai.

Một thời gian sau, bà đề nghị chị Ngọc sang tên lại Giấy chứng nhận cho bà thì chị Ngọc từ chối, yêu cầu bà phải trả cho chị Ngọc tiền công sức chị đứng ra làm thủ tục vay vốn và bỏ ra để trả nợ cho Ngân hàng, nhưng thực tế bà không sử dụng tiền vay Ngân hàng, cũng không vay nợ của chị Ngọc đồng nào, mà còn nhiều lần cho chị Ngọc vay tiền. Việc này tất cả mọi người trong gia đình (gồm bà và các con là Nguyễn Tuấn Anh, Nguyễn Hoàng Anh và chị Ngọc) đều biết. Vì không muốn xảy ra mâu thuẫn nên bà đã nhiều lần đề nghị chị Ngọc tính toán số tiền công mà chị đứng ra đi vay Ngân hàng cụ thể là bao nhiêu để bà trả nếu hợp lý, nhưng chị Ngọc không nói rõ. Hiện tại, chị Ngọc vẫn thừa nhận chỉ đứng tên sổ đỏ giúp bà nhưng nhất quyết không sang tên thửa đất lại cho bà.

Cuộc hội thoại được ghi âm bằng điện thoại giữa chị Ngọc và Hoàng Anh, Tuấn Anh một lần nữa chứng minh bà không tặng cho chị Ngọc và chị Ngọc thừa nhận chỉ giữ hộ bà tài sản và hứa sẽ trả lại cho bà (Hiện tại, 2 file ghi âm trên bà đã gửi đến TAND quận Cầu Giấy để làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện). Cụ thể:

1. Cuộc nói chuyện điện thoại ngày 14/5/2021 (vào hồi 9:33 phút) giữa chị Nguyễn Minh Ngọc và em trai Nguyễn Hoàng Anh thể hiện:

"- Hoàng Anh: cái này không phải là mẹ cho chị mà là mẹ bảo chỉ bảo là mẹ nhờ chị giữ hộ…

- Ngọc: Mẹ bảo đất của mẹ, oke nhưng 10 năm trời chị đi trả nợ mẹ có ủy quyền cho chị đi vay, nếu như mẹ muốn lấy lại cái đất đấy thì tất cả số tiền chị trả nợ và bỏ ra để làm 2 cái nhà trên này và đi chạy trọt lấy từ bà Chín về vay anh Sơn, tất cả các khoản vay, cậu là người cộng và Tuấn Anh phải thanh toán cho chị tất các khoản đấy, nếu thanh toán đủ cho chị sang tên oke còn nếu mà kiện ra tòa thì chị thắng 100% vì đây là chị ngang nhiên được quyền rồi, thanh toán cho chị đủ 100% chị sang tên luôn, chị không lằng nhằng chị không lấy cả, chị giữ đủ cho quyền lợi của chị...

- Hoàng Anh: trả đủ tiền thì chị sẽ sang tên lại mẹ nhà đúng không?

- Ngọc: chuẩn, vì tiền chị bỏ ra 10 năm"

2. Cuộc nói chuyện điện thoại ngày 17/5/2021, giữa chị Ngọc và anh Nguyễn Tuấn Anh (con trai bà), một lần nữa chị Ngọc lại khẳng định "chỉ đứng tên giúp bà". Cụ thể:

"*Tuấn Anh: mày be bét tại ở đâu không, anh hỏi mày một câu này: mẹ cho vay số tiền đấy.*

Ngọc: Mẹ cho vay em phải trả, em đã trả mẹ mấy trăm rồi, bác lên mà hỏi nhà bà, bác không có quyền điều tra em cái việc đấy.

Tuấn Anh: thứ 2 là khi mày đứng tên sổ đỏ của mẹ có quyền lợi đúng không?

Ngọc: không chủ có quyền lợi gì cả

Tuấn Anh: thế mày đứng tên giúp mẹ để làm gì

Ngọc: đúng rồi, em sẽ trả lại mẹ khi nào tiền đi vay ngân hàng có tiền của em trả cho em em trả cho mẹ luôn. Ngày mai hoặc ngày kia nếu như mẹ bảo ngồi nói sẽ nói đoàng hoàng, còn tiền mẹ cho em vay hơn 1 tỷ thì em đã trả cho mẹ mấy trăm rồi nhé, em sẽ tiếp tục trả tiếp..."

Có thể thấy, cuộc hội thoại giữa chị Ngọc và anh em Hoàng Anh, Tuấn Anh đã chứng minh giao dịch tặng cho nhà đất không phản ánh ý chí của bà, chị Ngọc cũng chỉ đứng tên giấy tờ để giữ tài sản giúp bà. Thực tế, hiện nay chị Ngọc vẫn thừa nhận việc bà không tặng cho nhà đất mà chỉ cho chị Ngọc đứng tên thay bà. Do đó, giao dịch tặng cho là giả tạo nên đương nhiên bị vô hiệu.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 12 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm vô hiệu;

- Buộc chị Nguyễn Thị Minh Ngọc trả lại quyền sử dụng đất tại thửa số 30 (1p)-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 35,5m, địa chỉ: Tổ 18, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cho bà Phương.

***Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn - Anh Nguyễn Hoàng Anh trình bày*:**

Ý kiến của mẹ anh đã trình bày trên là đúng. Anh bổ sung thêm như sau:

1. Khối tài sản này xuất phát từ ông bà ngoại cho mẹ anh được hưởng, không liên quan đến bố anh nên anh không yêu cầu đưa bố anh vào tham gia tố tụng.

2. Trong trường hợp các bên thỏa thuận, mẹ anh (do tình trạng sức khỏe hiện không được tốt, nếu còn kéo dài thêm sẽ rất ảnh hưởng đến sức khỏe) đồng ý có khoản hỗ trợ cho chị Ngọc 2.500.000.000 đồng để chị trả lại quyền sử dụng đất tại thửa số 30 (1p)-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 35,5m, địa chỉ: Tổ 18, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

***Bị đơn - chị Nguyễn Thị Minh Ngọc và người đại diện theo ủy quyền trình bày*:**

Việc thay đổi Di chúc không liên quan đến việc chị Ngọc có hợp tác hay không mà đây là ý chí của bà Phương, nếu bà Phương có ý định thay đổi nội dung Di chúc thì hoàn toàn có thể tự làm thủ tục thay đổi Di chúc.

Hoàn toàn không có việc bà Phương nhờ chị Ngọc đứng tên hộ tại giấy tờ nhà. Trong đơn khởi kiện, bà Phương cũng khẳng định nhờ chị Ngọc đứng tên vay tiền hộ bà Phương ở Ngân hàng, nhưng vay số tiền bao nhiêu và vay với mục đích gì thì bà không nói. Bản thân chị Ngọc đã phải trả lãi vay Ngân hàng rất nhiều nhưng do quan hệ mẹ con nên chị Ngọc không tính toán gì về số tiền chị phải trả lãi vay hộ bà. Theo quan điểm của chị Ngọc, việc bà Phương tặng cho chị Ngọc quyền sử dụng đất và việc chị Ngọc vay tiền Ngân hàng hộ bà Phương không liên quan gì đến nhau.

Đối với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho chị Ngọc 2.500.000.000 đồng để chị trả lại quyền sử dụng đất tại thửa số 30 (1p)-1, tờ bản đồ số 22, diện tích 35,5m^2, địa chỉ: Tổ 18, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Chị Ngọc không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. *Anh Nguyễn Tuấn Anh trình bày*:

Anh đồng ý với ý kiến của mẹ anh và em anh là Nguyễn Hoàng Anh đã trình bày. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. *Văn phòng Công chứng Phạm Thiện trình bày:*

Văn phòng Công chứng Phạm Thiện xác nhận có ký kết Hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 1 Khúc Thừa Dụ, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội với bên cho thuê là bà Nguyễn Thị Minh Ngọc, thời hạn thuê là 5 năm. Hợp đồng thuê nhà được công chứng số 573/2019/HĐTN, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được

Văn phòng công chứng Đào Duy An chứng nhận ngày 06/8/2019. Hiện nay Hợp đồng thuê nhà đang trong quá trình thực hiện và hai bên đã và đang tạo điều kiện cho nhau thực hiện tốt Hợp đồng.

Văn phòng công chứng Phạm Thiện xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, phiên xét xử tại Tòa án theo đúng thủ tục tố tụng.

Đề nghị Tòa án và các bên liên quan giữ nguyên giá trị pháp lý của Hợp đồng thuê nhà nêu trên; tạo điều kiện cho Văn phòng công chứng Phạm Thiện hoạt động ổn định.

3. *Văn phòng Công chứng Từ Liêm trình bày:*

Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng Từ Liêm cho thấy, thời điểm giao kết Hợp đồng giữa Bên cho tặng là bà Lê Thị Phương và bên nhận là bà Nguyễn Thị Minh Ngọc đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình công chứng Hợp đồng nêu trên, Văn phòng công chứng Từ Liêm đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Thời điểm giao kết Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất cả hai bên đều tự nguyện và đủ điều kiện tham gia giao kết hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS - ST, ngày 28/10/2022, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã xét xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Phương với chị Nguyễn Thị Minh Ngọc về việc đòi tài sản và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ký ngày 18/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm, giữa bên tặng cho là Lê Thị Phương với chị Nguyễn Thị Minh Ngọc.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 2/11/2022 của bà Lê Thị Phương, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, bản án tuyên mang tính chất suy đoán chủ quan, chưa đánh giá chính xác tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cho rằng đoạn ghi âm không có nội dung chị Ngọc nói giữ hộ bà Phương nhà đất nên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không khách quan toàn diện. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng tặng cho vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Vì Hợp đồng tặng cho nhằm mục đích che đậy một giao dịch dân sự khác (hợp đồng giả cách) nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng tặng cho tài sản vô hiệu, buộc chị Ngọc trả lại nhà đất cho bà Phương. Chứng cứ là trong biên bản hòa giải của tòa án, chị Ngọc có trình bày về công sức phù hợp với file ghi âm thể hiện hợp đồng tặng cho là giả tạo. Tài sản trên đất là của bà Phương, sau khi xây dựng bà Phương vẫn sinh sống trên ngôi nhà đó đến nay và vẫn thực hiện việc thu tiền thuê nhà. Trong các cuộc hội thoại giữa anh Tuấn Anh, anh Hoàng Anh với chị Ngọc, chị Ngọc thừa nhận đó là tài sản của bà Phương. Thực tế Hợp đồng thuê nhà chị Ngọc ký nhưng các văn bản làm việc chị Ngọc thừa nhận là tài sản của bà Phương.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa

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

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

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị :

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án xác định nguồn gốc thửa đất số 30 (1p)-1 tờ bản đồ số 22 địa chỉ Tổ 18 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội là tài sản riêng của bà Phương.

Ngày 18/12/2017, bà Phương tự nguyện ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho chị Ngọc. Hợp đồng tặng cho được công chứng hợp pháp, chị Ngọc đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/3/2018. Như vậy quyền sử dụng đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của chị Ngọc phù hợp với các quy định của pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất.

Đối với 02 đoạn file ghi âm giữa các con trai bà Phương là anh Tuấn Anh và anh Hoàng Anh nói chuyện điện thoại với chị Ngọc không thể hiện việc chị Ngọc

nhận tài sản chỉ là giữ hộ đất như lời bà Phương trình bày. Hợp đồng tặng cho lập ngày 18/12/2017, đoạn File ghi âm là ngày 14 và 17/5/2021 là sau thời điểm hoàn tất thủ tục tặng cho. Trước đó ngày 27/3/2014 bà Phương đã lập di chúc tặng cho chị Ngọc tài sản là quyền sở hữu nhà và đất nêu trên tại Văn phòng Luật sư Trí Minh. Hợp đồng tặng cho tài sản là củng cố thêm bản di chúc của bà Phương nên không có căn cứ chứng minh yêu cầu của bà Phương về việc hủy hợp đồng tặng cho tài sản.

Đối với ngôi nhà trên đất không thể hiện trong Hợp đồng tặng cho. Tại cấp sơ thẩm các bên trình bày, trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho tài sản thì gia đình sẽ yêu cầu phần tài sản trên đất bằng vụ kiện khác. Do khối tài sản là ngôi nhà trên đất hiện nay bà Phương không yêu cầu xem xét trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện cho bà Phương bằng vụ kiện khác khi bà Phương yêu cầu là có cơ sở, phù hợp với nguyện vọng của đương sự. Tuy nhiên tại phần nhận định của bản án sơ thẩm có nội dung này nhưng phần quyết định không nêu là thiếu sót nên cần phải sửa bản án sơ thẩm trong phần quyết định như sau: *Giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu đòi tài sản trên đất.*

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy như phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng: *N*guyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Nguyên đơn là người cao tuổi, không thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

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

2. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn

2.1. *Những sự kiện pháp lý cả nguyên đơn, bị đơn đều xác định có tham gia ký kết, không phải chứng minh*

Ngày 27 tháng 3 năm 2014, bà Lê Thị Phương lập di chúc nội dung thể hiện, bà Phương để lại toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất và nhà ở của bà (theo GCN: CH 1525/QĐ-UBND/2010/153 của UBND quận Cầu Giấy cấp ngày 11/6/2010) tại thửa đất số 30 (1P), tờ bản đồ số 22, diện tích đất ở 106,2m^2, diện tích xây dựng 45m^2, địa chỉ Tổ 04, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội cho con gái là Nguyễn Thị Minh Ngọc. Di chúc được lập tại Văn phòng luật sư Trí Minh và có 2 người làm chứng **(BL 151).**

- Ngày 18 tháng 12 năm 2017, bà Lê Thị Phương và chị Nguyễn Thị Minh Ngọc cùng ký Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Từ Liêm. Nội dung, bà Lê Thị Phương là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất số 30 (1p)-1, tờ bản đồ số 22, tại Tổ 18, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội, diện tích 35,5m^2 (GCN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số: CE 692429, số vào sổ cấp GCN: CS-CG 02382 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/11/2016 bà Phương đồng ý cho đứt và cho riêng chị Nguyễn Thị Minh Ngọc toàn bộ quyền sử dụng đất của mình tại thửa đất có diện tích nêu trên (**BL 88).**

2.2 Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18 tháng 12 năm 2017:

Về nguồn gốc: Thửa đất số 30 (1p) tờ bản đồ số 22, diện tích 35.5 m^2 tại Tổ 4 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội do bà Lê Thị Chín (em gái bà Phương) tặng cho bà Phương (bà Phương đã ly hôn ông Lập năm 1995). Sau khi được tặng cho, bà Phương đã làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/11/2016, bà Phương được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Do đó có căn cứ xác định tài sản này thuộc quyền sử dụng, sở hữu riêng của bà Phương nên bà Phương có quyền được định đoạt đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 18/12/2017, bà Phương ký Hợp đồng tặng cho chị Nguyễn Thị Minh Ngọc (con gái) với nội dung: Tặng cho chị Ngọc không điều kiện thửa đất số 30

(1p) tờ bản đồ số 22 với diện tích là 35.5 m^2 tại tổ 4 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ.

Quá trình giải quyết, bà Phương có yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho tài sản số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Từ Liêm và đòi lại khối tài sản đã tặng cho chị Ngọc với lý do, việc tặng cho chỉ là giả tạo nhằm mục đích nhờ chị Phương đứng hộ tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giữ đất.

Xét thấy: Khi lập hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, hai bên hoàn toàn tự nguyện. Tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng công chứng và được công chứng hợp pháp; tài sản bà Phương cho chị Ngọc (con gái bà) là tài sản của bà Phương nên Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ có giá trị pháp luật và hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết.

Bà Phương trình bày, khi thực hiện hợp đồng tặng cho tài sản, bà tự nguyện đến Văn phòng công chứng ký Hợp đồng mà không bị ai ép buộc, nhưng bà không có ý định cho hẳn chị Ngọc tài sản, mà chỉ ký cho chị Ngọc để giữ hộ không cho ai bán; bà ký giấy tờ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Ngọc, khi nào cần thì chị Ngọc sang tên trả lại cho bà. Bà không có ý định tặng cho vĩnh viễn chị Ngọc thửa đất nêu trên. Tuy nhiên bà Phương không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày này là có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xem xét đối với Hợp đồng tặng cho, tại Điều 2 có nội dung thể hiện *"Việc cho và nhận là dứt khoát và không kèm theo bất cứ điều kiện gì"*.

Trước đó ngày 27 tháng 3 năm 2014, bà Phương có lập bản "Di chúc" thể hiện, bà Phương cho chị Ngọc toàn bộ khối tài sản trên. "Di chúc" này có sự chứng kiến của 2 người làm chứng và được lập tại văn phòng Luật sư Trí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Phương cung cấp cho Tòa án bản ghi âm các cuộc trao đổi ngày 14/5/2021 (vào hồi 9:33 phút) giữa chị Nguyễn Minh Ngọc và em trai Nguyễn Hoàng Anh; cuộc nói chuyện điện thoại ngày 17/5/2021 giữa chị Ngọc và anh Nguyễn Tuấn Anh.

Tuy nhiên, qua xem xét nội dung đoạn hội thoại chỉ thấy có nội dung chị Ngọc thừa nhận thửa đất mà chị được cho tặng là của bà Phương, không có nội dung nào thể hiện chị Ngọc thừa nhận giữ hộ nhà đất cho bà Phương.

Do vậy, việc bà Phương yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản, yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất mà không đưa ra được các tài liệu chứng minh việc bà lập Hợp đồng tặng cho tài sản chị Ngọc chỉ để che giấu giao dịch khác và tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho tài sản được xác lập ngày 18 tháng 12 năm 2017, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ tại văn phòng Công chứng Từ Liêm là không có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

2.3 ***Đối với tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.***

Xét thấy, trong Hợp đồng tặng cho tài sản, không ghi rõ ngôi nhà trên đất có tặng cho hay không. Tuy nhiên khối tài sản là ngôi nhà trên đất hiện nay, quá trình giải quyết vụ án bà Phương không yêu cầu xem xét trong vụ án này nên bà Phương có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Những phân tích trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Phương.

3. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên do nguyên đơn được xác định là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, Điều 457 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

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

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/DSST/2022 ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Phương đối với chị Nguyễn Thị Minh Ngọc, về việc đòi tài sản và tuyên bố Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, số công chứng 4976/2017/HĐTCQSDĐ, quyển số 10 TP/CC-

SCC/HĐGD, lập ngày 18/12/2017 tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, giữa bên tặng cho là Lê Thị Phương với bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Minh Ngọc vô hiệu.

2. Về án phí: Miễn án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị Phương.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;

Trần Thị Thu Nam