

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 111/2023/DS-PT

Ngày: 03 - 3 - 2023

V/v: “Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng
cho QSD đất và huỷ nội dung
đăng ký biến động”

**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 TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức và ông Trần Duy Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 380/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022, về việc “Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và huỷ nội dung đăng ký biến động”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 23/9/2022, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2023/QĐ-PT ngày 03/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1932; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố B, phường H, quận L, thành phố Hà Nội; tạm trú tại: 370 đường V, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà T: Ông Phùng Văn H – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 39 đường K, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Hồng T1, sinh năm 1958; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố B, phường H, quận L, thành phố Hà Nội; tạm trú tại: 130 đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

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

- Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N – Chi nhánh L; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường K, quận L, thành phố Hà Nội - có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: 69 ngõ 21 đường T, phường H, quận L, thành phố Hà Nội - có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà T là người có công với Cách mạng, nên năm 2015 được Nhà nước cấp cho 35m² đất, thửa số 254, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường H, Quận L, Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 088717 ngày 12/01/2017. Để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T thuộc diện được giảm 70% tiền sử dụng đất, còn phải nộp 176.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi sáu triệu đồng). Vì không có tiền nên bà T có mượn của bà Phạm Thị Hồng T1 (là con gái) số tiền trên để nộp tiền sử dụng đất.

Sau khi được cấp lô đất trên và có GCNQSD đất bà T đã tiến hành xây một căn nhà trên lô đất. Do bà không có tiền nên bà T1 cho mượn số tiền 176.000.000 đồng để nộp tiền sử dụng đất và bà T1 có hứa chăm sóc, nuôi dưỡng bà T lúc tuổi già nên bà T đã làm thủ tục tặng cho bà T1 căn nhà và lô đất nêu trên. Sau khi được đăng ký biến động sang tên cho bà Phạm Thị Hồng T1 lô đất trên vào ngày 22/12/2017, bà T1 không chăm sóc, nuôi dưỡng bà T, vì vậy nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết Huỷ hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 4110/2017; Quyền số 06 TP/CC-Scc/HĐGD ngày 08/12/2017 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đ và Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 22/12/2017: Tặng cho bà Phạm Thị Hồng T1.

Trường hợp bà T1 đồng ý huỷ hợp đồng tặng cho thì bà T đồng ý trả lại cho bà T1 số tiền 600.000.000đ là 1/3 giá trị căn nhà và đất theo giá hội đồng định giá đã định.

Về giá trị tài sản theo Biên bản định giá ngày 06/5/2022 của Tòa án Quận Bắc Từ Liêm bà T đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị Hồng T1 trình bày:

Mẹ tôi bà Nguyễn Thị T được Nhà nước cấp cho một lô đất có diện tích 35m², thửa số 254, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường H, Quận L, Hà Nội; Do bà T không có tiền để nộp cho Nhà nước nên tôi đã cho mẹ tôi mượn tiền để nộp thuế, do không có tiền mặt nên tôi đã đưa vàng, mẹ tôi nói lại là bán được 176.000.000 đồng để nộp tiền cho Nhà nước.

Sau khi được cấp đất mẹ tôi có xây nhà, do thiếu tiền tôi lại gửi ra cho mẹ tôi mượn 50.000.000 đồng để xây nhà.

Đến năm 2017 mẹ tôi đã tự nguyện tặng cho tôi căn nhà và lô đất trên, thủ tục tặng cho là do mẹ tôi tự nguyện đi làm hợp đồng tặng cho tôi.

Nay mẹ tôi kiện tôi yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên tôi không đồng ý vì mẹ tôi tặng cho tôi hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Tôi không đồng ý nhận lại 1/3 giá trị tài sản như ý kiến của mẹ tôi.

Về giá trị tài sản theo Biên bản định giá ngày 06/5/2022 của Tòa án Quận Bắc Từ Liêm tôi đồng ý và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ: Điều 116; Điều 117, Điều 119, Điều 457, Điều 459 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ: 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T V/v Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 4110/2017; Quyền số 06 TP/CC-Scc/HĐGD ngày 08/12/2017 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đ và Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 22/12/2017: Tặng cho bà Phạm Thị Hồng T1...trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 088717 do UBND Quận L cấp ngày 12/01/2017 cho bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/9/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T làm đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích của nguyên đơn - ông Phùng Văn H trình bày: Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 08/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Hồng T1 là có thực. Tuy nhiên bà T chỉ tặng cho bà T1 thửa đất, không cho căn nhà trên đất nên Hợp đồng trên đã bị vô hiệu từ đầu, do đó đề nghị hội đồng xét xử Hủy Hợp đồng tặng cho giữa bà T với bà T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá, lập luận Đại diện Viện kiểm sát cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T1 là tự nguyện không bị ép buộc đã được công chứng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Vì vậy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST Ngày 23 tháng 9 năm 2022 Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, thì thấy:

Thửa đất số 254, tờ bản đồ số 51, diện tích 35m², tọa lạc tại phường H, quận L, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là đất công, do bà Nguyễn Thị T là đối tượng chính sách xã hội nên được nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài theo quyết định số 2008/QĐ-UBND ngày 26/6/2015 của UBND quận L về việc giao đất ở cho bà Nguyễn Thị T. Ngày 12/01/2017, bà Nguyễn Thị T được UBND quận L, thành phố Hà Nội cấp GCNQSD đất số CG 088717 đối với thửa đất số 254.

Đến ngày 08 tháng 12 năm 2017, bà T lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 254 cho bà Phạm Thị Hồng T1 (con gái là T). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, tại phường H, quận L, thành phố Hà Nội. Ngày 22/12/2017, được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N - Chi nhánh quận L chỉnh lý biên động chuyển nhượng sang tên cho bà Phạm Thị Hồng T1. Hình thức Hợp đồng là giao dịch tặng cho bất động sản đảm bảo về mặt hình thức của Hợp đồng theo quy định tại Điều 119, Điều 459 Bộ luật Dân sự. Tại khoản 3 điều 4 Luật Công chứng năm 2006 quy định: “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và có đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”. Như vậy, văn bản công chứng là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Phạm Thị Hồng T1 ngày 08 tháng 12 năm 2017 có hiệu lực pháp luật và đúng quy định pháp luật. Bà T kháng cáo cho rằng bà làm thủ tục tặng cho bà T1 căn nhà và lô đất trên vì trước đó bà T1 hứa chăm sóc, nuôi dưỡng bà lúc tuổi già nhưng sau khi được đăng ký biến động sang tên cho bà T1 vào ngày 22 tháng 12 năm 2017 thì bà T1 không chăm sóc, nuôi dưỡng bà nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 4110/2017; Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 12 năm 2017 được

Công chứng tại Văn phòng công chứng Đ. Tại khoản 2 điều 1 của hợp đồng tặng cho thể hiện “*Bằng hợp đồng này. Bên A (Bà T) đồng ý tặng cho bên B (Bà T1) đồng ý nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Việc tặng cho này là dứt khoát và không kèm theo bất cứ một điều kiện gì. Như vậy, sau khi hoàn tất thủ tục tặng cho theo hợp đồng này bên B là chủ sử dụng của toàn bộ thửa đất nêu trên*” và tại khoản 2 điều 5 của Hợp đồng tặng cho thể hiện: “... *Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên không nhằm trốn tránh bất kể một nghĩa vụ dân sự nào khác*”. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án bà T1 không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho để nhận lại 600.000.000 đồng là 1/3 giá trị căn nhà và đất theo giá hội đồng định giá. Xét thấy tại phiên toà người bảo vệ cho nguyên đơn có ý kiến Hợp đồng tặng cho giữa mẹ con bà T với bà T1 là tự nguyện, không bị ép buộc nên việc công chứng, chứng thực, chỉnh lý sang tên thửa đất cho bà T1 là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên Hợp đồng trên chỉ thể hiện cho đất, không cho nhà nên bị vô hiệu ngay từ đầu là không có cơ sở. Bởi lẽ, hợp đồng trên đã thể hiện rõ và bảo đảm các nội dung bà T tặng cho bà T1 đất và Nhà được ghi tại Điều 1, 2 của hợp đồng. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ để chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà T là đúng quy định. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp được miễn án phí, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

- Căn cứ: 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 4110/2017; Quyền số 06 TP/CC-Scc/HĐGD ngày 08/12/2017 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đ và Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 22/12/2017: Tặng cho bà Phạm Thị Hồng T1.

[2] Về các chi phí tố tụng: nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 7.000.000đồng (Bảy triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà T đã nộp và đã chi phí xong .

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. T;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn