

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TẠI HÀ NỘI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 395/2024/DS-PT

Ngày 29 - 7 - 2024

V/v Tranh chấp QSDĐ, huỷ hợp đồng  
tặng cho QSDĐ, huỷ GCNQSDĐ.

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: Ông Trần Quang Minh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thúy Bình và ông Hồ Sỹ Hưng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Ngày 29 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 244/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7738/2024/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị D**, sinh năm 1966; địa chỉ: **Thôn T, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội**. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1993; địa chỉ: **Thôn P, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội**. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Duy L**, sinh năm 1963 và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1969 (em gái ông **L**); cùng địa chỉ: **Thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội**. (có mặt ông **L**, vắng mặt bà **N**)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Vũ Thị L1**, sinh năm 1965 (vợ ông **L**); anh **Nguyễn Duy L2**, sinh năm 2002; chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 2003 và chị **Nguyễn Thị Hương G**, sinh năm 2006 (con ông **L**, bà **L1**). Người đại diện hợp pháp của chị **G**: Ông **Nguyễn Duy L** và bà **Vũ Thị L1**; cùng địa chỉ: **Thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội**. (có mặt ông **L**, bà **L1**; những người còn lại vắng mặt)

3.2. Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1998 (con trai bà N); chị Doãn Phương A, sinh năm 2000 (vợ anh S); cháu Nguyễn Doãn Phương L3, sinh năm 2016; cháu Nguyễn Doãn H1, sinh năm 2017 và cháu Nguyễn Doãn Kim C, sinh năm 2020 (con anh S, chị Phương A). Người đại diện hợp pháp của các cháu L3, H1, C: Anh Nguyễn Văn S và chị Doãn Phương A; cùng địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. (đều vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1946; bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1960 (là anh, chị ông L); cùng địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. (đều vắng mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1944 (chị ông L); địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

3.5. Ông Nguyễn Duy G1, sinh năm 1949, chết ngày 19/01/2022 (anh ông L). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G1, gồm có vợ và các con của ông G1: Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1954; anh Nguyễn Duy V, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị D2, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Chị Nguyễn Thị Thanh H4, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội. (đều vắng mặt)

3.6. Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân L4 - Chủ tịch UBND huyện Đ. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh D3 - Phó Chủ tịch UBND huyện Đ. (vắng mặt)

3.7. Văn phòng C4. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T - Trưởng Văn phòng. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ma Ly N1 - Công chứng viên. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2019 và các bản tự khai tiếp theo, nguyên đơn bà Đỗ Thị D, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Đỗ Thị D và ông Nguyễn Duy L trước đây là vợ chồng, nhưng do quá trình chung sống có nhiều mâu thuẫn nên bà và ông L đã ly hôn nhau theo Bản án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 121/LHPT ngày 25/10/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà D và ông L cùng nhau tạo lập được khối tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 317m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 7 tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Năm 1997, bà D, ông L đã tặng cho bà Nguyễn Thị N (em gái ông L) một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên, có diện tích 128,4m<sup>2</sup>. Phần đất còn lại là 188,6m<sup>2</sup>, bà D, ông L đã tiến hành xây dựng một căn nhà 04 gian, lợp mái ngói, là tài sản chung của bà D, ông L.

Theo Bản án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 121/LHPT ngày 25/10/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Bà Đỗ Thị D được sở hữu

02 gian nhà còn lại (phía giáp nhà bà N) trị giá 2.500.000đồng; ½ diện tích tường gạch phía Đ1 (phần tường dưới) 495.000đồng; 7,2m<sup>2</sup> tường gạch phía Nam là 179.000đồng và được quyền sử dụng 87,75m<sup>2</sup> đất ở theo phần nhà được chia bằng 3.071.200đồng.

Sau khi ly hôn, ông L kết hôn với vợ mới là bà Vũ Thị L1 và trực tiếp sinh sống trên nhà đất của ông L được chia. Bản thân bà D không có tiền sửa sang, xây dựng lại nhà, bà D phải đi làm ở xa để kiếm tiền trang trải cuộc sống cho bản thân và các con nên bà D chưa sử dụng phần tài sản là nhà và đất của thửa đất số 177, tờ bản đồ số 7, mà bà vẫn để lại toàn bộ cho các con của bà là các chị Nguyễn Thị Đ2, Nguyễn Thị H5, Nguyễn Thị Hải Đ3 quản lý và sử dụng. Sau này, các con gái của bà đi lấy chồng nhưng không hạnh phúc, trở về sinh sống trên nhà đất này thì bị bố là ông Lương đ đi và không cho sinh sống trên nhà, đất của bà D nữa.

Ngày 10/12/2018, các con của bà D liên lạc và đón bà trở về sinh sống thì bà mới biết toàn bộ diện tích đất 87,75m<sup>2</sup> và nhà ở của bà đã được UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số W 528468 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị N đối với toàn bộ thửa đất số 177, tờ bản đồ số 7, diện tích 324m<sup>2</sup> tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Ngày 15/10/2010, hộ gia đình bà N đã tặng cho một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên, diện tích 186,7m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Duy L. Ngày 25/11/2010, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BD 614563 cho ông Nguyễn Duy L tại thửa đất số 177(1), tờ bản đồ số 7 thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Ngày 12/5/2015, ông Lương t cho con trai là anh Nguyễn Duy L2 toàn bộ thửa đất số 177(1). Ngày 01/6/2015, Văn phòng Đ4 - Chi nhánh huyện Đ đã xác nhận đăng ký sang tên anh Nguyễn Duy L2 tại trang 03 của GCNQSDĐ số BD 614563.

Sau khi phát hiện ra toàn bộ sự việc trên, bà D đã yêu cầu bà N, ông L và anh L2 (con trai của ông L, bà L1) trả lại cho bà diện tích quyền sử dụng đất 87,75m<sup>2</sup> mà bà được chia theo bản án của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, ông L, bà N, anh L2 không đồng ý nên bà D đã làm đơn khởi kiện đến Toà án, yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

Hủy GCNQSDĐ số bìa W 528468 ngày 06/5/2004 do UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị N.

Hủy GCNQSDĐ số bìa BD 614563 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/2020 cho ông Nguyễn Duy L.

Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 2862/HĐTC/2010 ngày 15/10/2010 giữa cụ Trần Thị C3, bà Nguyễn Thị N tặng cho ông Nguyễn Duy L lập tại Văn phòng C4.

Hủy hợp đồng tặng cho số công chứng 579/HĐTC/2015 ngày 12/5/2015 giữa ông Nguyễn Duy L và anh Nguyễn Duy L2 lập tại Văn phòng C4.

Buộc ông Nguyễn Duy L và bà Nguyễn Thị N trả lại cho bà Đỗ Thị D quyền sử dụng 87,75m<sup>2</sup> tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 07 tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội cùng 02 gian nhà gắn liền đất theo quyết định của Bản án Hôn nhân và Gia đình phúc thẩm số 121/LHPT ngày 25/10/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

*Bị đơn ông Nguyễn Duy L trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất đang tranh chấp nêu trên, trước đây bao gồm cả thửa đất gia đình ông đang quản lý, sử dụng và thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị N đang sử dụng. Nguồn gốc thửa đất này là của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Duy V1 (chết năm 1980) và cụ Trần Thị C3 (chết năm 2013) xin đất giãn dân khoảng năm 1980. Sau khi bố mẹ ông xin được thửa đất trên, bố mẹ ông cho anh trai ông là ông Nguyễn Duy G1 sinh sống từ năm 1981. Khi sinh sống trên đất, ông G1 đã xây trên đất 01 ngôi nhà vách đất, lợp tranh, tròng xoan. Đến năm 1990, thì ông G1 chuyển vào đất của gia đình ở trong làng, còn ông ra phần đất này. Lúc đó, ông đã kết hôn với bà Đỗ Thị D (kết hôn năm năm 1985) và đã có 01 con chung là chị Nguyễn Thị Bình M, sinh năm 1987. Sau khi chuyển ra ở trên đất, vợ chồng ông đã xây nhà cấp 4, lợp ngói, còn nhà cũ vách đất của ông G1 ông đã phá dỡ. Sau đó, ông lại xây tiếp ngôi nhà cấp 4 về phía Đông Nam thửa đất. Đến khoảng năm 2013, ông phá hai ngôi nhà cấp 4 và xây nhà cấp 4 lợp tôn lạnh.

Khi ông chưa ly hôn bà D, mẹ ông, ông và bà D có chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N, diện tích là 128,4m<sup>2</sup> (chuyển nhượng năm nào, ông không nhớ) và bà N đã xây nhà, có khuôn viên riêng biệt, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đến nay, ông không có tranh chấp gì với bà N.

Ngày 14/8/2001, ông và bà D đã được Tòa án nhân dân huyện Đông Anh xét xử cho ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 31/LHST, sau đó ông kháng cáo. Ngày 25/10/2001, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét xử phúc thẩm vụ án, trong đó có phân chia phần đất này cho ông, bà D và bà N. Ông có làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tối cao xem xét lại bản án phúc thẩm nhưng đến nay vẫn không nhận được kết quả trả lời. Sau khi ly hôn bà D, ông tiếp tục sinh sống trên toàn bộ thửa đất và phần còn lại là bà N quản lý sử dụng.

Năm 2003, bà N đứng ra làm GCNQSDĐ đối với toàn bộ thửa đất có diện tích 324m<sup>2</sup>. Lúc đó, ông biết nhưng không có ý kiến gì vì ông chưa có chứng minh nhân dân nên ông đồng ý để bà N làm GCNQSDĐ. Hơn nữa, mẹ ông là người đứng ra chủ trì nên ông chỉ ký.

Năm 2010, ông có ký các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần đất hiện nay ông đang quản lý, sử dụng. Năm 2015, ông tặng cho thửa đất này cho con trai là anh Nguyễn Duy L2.

Trên nhà, đất đang tranh chấp hiện nay có những người đang sinh sống gồm: Ông và vợ là bà Vũ Thị L1 (ông kết hôn với bà L1 ngày 26/6/2001), anh Nguyễn Duy L2, chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Hương G. Thửa đất này, ban đầu mẹ

ông cho ông tạm ở quản lý. Sau khi ông ly hôn với bà **D**, mẹ ông vẫn chưa giải quyết cho, mấy năm sau, mẹ ông mới làm thủ tục công chứng, giải quyết phần đất chính thức cho ông và em gái là bà **N** và đã làm GCNQSDĐ riêng biệt cho hai chị em. Bà **D** chưa làm gì góp công xây dựng cho gia đình ông. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **D**.

Nay, bà **Đỗ Thị D** khởi kiện ông đòi lại một phần quyền sử dụng đất và hủy GCNQSDĐ, ông không đồng ý, vì đây là đất của bố mẹ ông cho ông nên ông được hưởng.

*Bị đơn, bà Nguyễn Thị N trình bày:* Bà là em gái của ông **Nguyễn Duy L**. Khi bà **Đỗ Thị D** còn là vợ ông **L**, bà có mua của vợ chồng ông **L**, bà **D** 01 phần thửa đất giáp với phần đất của ông **L**, bà **D**. Năm 2001, ông **L**, bà **D** ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Theo đó, bà được Tòa án nhân dân các cấp tuyên được tiếp tục sử dụng diện tích đất ở, đo đạc thực tế hiện nay là 137,3m<sup>2</sup>, bà đã xây dựng nhà và ở từ đó đến nay. Bà là người trực tiếp nộp thuế và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Năm 2003, bà thực hiện việc kê khai cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nói trên tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 7, **thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội**. Tuy nhiên, do không hiểu biết và theo sự hướng dẫn của ông **L**, bà đã kê khai toàn bộ diện tích 324m<sup>2</sup>, bao gồm cả phần đất của ông **L**, bà **D**. Ngày 06/5/2004, bà được **UBND huyện Đ** cấp sổ đỏ, số bìa W528468 mang tên hộ gia đình bà **Nguyễn Thị N**. Do lúc đó bà **D** không có nhà nên bà không hỏi ý kiến bà **D**. Ngày 15/10/2010, bà đã làm hợp đồng tặng cho ông **Nguyễn Duy L** diện tích 186,7m<sup>2</sup> bao gồm diện tích của ông **L**, bà **D** được chia trước đó. Từ đó đến nay, bà cùng các con của bà sinh sống ổn định trên 137,3m<sup>2</sup> đất. Hiện nay, trên đất có bà cùng con trai là **Nguyễn Văn S**, con dâu là **Doãn Phương A** và ba cháu là **Nguyễn Doãn Phương L3**, **Nguyễn Doãn H1** và **Nguyễn Doãn Kim C** đang trực tiếp sử dụng. Bà được biết, bà **Đỗ Thị D** khởi kiện yêu cầu ông **L** trả lại cho bà **D** phần diện tích đất mà bà **D** được chia theo bản án. Bà không có bất kỳ ý kiến gì và không liên quan.

Toàn bộ tài sản là ngôi nhà 3 tầng trên phần đất mà bà đang sinh sống là do gia đình bà mới xây dựng năm 2022. Giữa phần đất của bà với phần đất của ông **L** đang quản lý sử dụng đã có ranh giới riêng biệt, không liên quan gì đến nhau. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà đề nghị Tòa án giữ nguyên sổ đỏ mà bà đã được cấp với diện tích 137,3m<sup>2</sup>.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Vũ Thị L1** trình bày:* Bà kết hôn với ông **L** năm 2001. Sau khi kết hôn, vợ chồng bà sinh sống trên nhà đất của ông **L** có từ trước, khi đó vẫn là nhà tre vách lá. Đến khoảng năm 2013, vợ chồng bà xây mới lại thành nhà cấp 4 như hiện nay. Năm 2015, vợ chồng bà làm thủ tục tặng cho con trai là anh **Nguyễn Duy L2** nhà đất trên. Do đó, hiện nay thửa đất đó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh **L2**. Toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc

quyền sở hữu của anh L2. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không nhất trí. Bà nhất trí với ý kiến của ông L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C2 trình bày:* Bố mẹ đẻ bà là ông Nguyễn Duy V1 và bà Trần Thị C3 (đều đã chết). Bố mẹ bà sinh được 07 người con gồm các ông, bà: Nguyễn Thị C2, Nguyễn Duy K, Nguyễn Duy G1, Nguyễn Thị C1, Nguyễn Thị H6, Nguyễn Duy L và Nguyễn Thị N.

Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 7 tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội có nguồn gốc của bố mẹ bà. Sau khi cụ V1 chết thì cụ C3 vẫn sống trên đất này. Sau đó, cụ C3 có tách và bán một phần đất cho bà N (phần đất hiện nay bà N đang sinh sống), phần còn lại để cho ông L quản lý sử dụng đến nay. Trên thực tế, bà D (vợ ông L) chỉ là con dâu, không có đóng góp gì cho gia đình nên không được quyền lợi gì ở thửa đất này. Tòa án đã thông báo cho bà về nội dung vụ tranh chấp, bà đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng đất để ông L, bà N tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất. Bà đã lấy chồng và ở nhà chồng từ lâu nên bà xác định không có quyền lợi gì với thửa đất này và không có bất kỳ ý kiến, yêu cầu gì khác liên quan đến vụ án.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là:* Anh Nguyễn Duy L2, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn S, chị Doãn Phương A, ông Nguyễn Duy K, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị D1, anh Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị D2, chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị Thanh H4 đều không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì, không trình bày ý kiến của mình đối với vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày:* Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 07, diện tích 324 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 06/5/2004 mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị N. Trình tự và thủ tục cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số bìa W 528468 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị N đối với toàn bộ thửa đất số 177, tờ bản đồ số 7, trong đó có cả diện tích quyền sử dụng đất của bà D là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích quyền sử dụng đất, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D được pháp luật bảo vệ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 trình bày:*

Ngày 15/10/2010, các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Duy L có yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo GCNQSDĐ số bìa W 528468 do UBND huyện Đ cấp ngày 06/5/2004. Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 07, diện tích 324m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên có số công chứng là 2862/HĐTC/2010 do công chứng viên Nguyễn Thị T chứng nhận ngày 15/10/2010.

Ngày 12/5/2015, ông Nguyễn Duy L và cháu Nguyễn Duy L2 (đại diện là bà Vũ Thị L1) có yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo

GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa BD 614563 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/2010. Thửa đất số 117(1), tờ bản đồ số 07 có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên có số công chứng là 597/HĐTC/2015 do công chứng viên Đỗ Thị Kim T1 chứng nhận ngày 12/5/2015.

Văn phòng C4 khẳng định: Toàn bộ quá trình công chứng các hợp đồng nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đều hiểu rõ nội dung, hệ quả pháp lý của hợp đồng và hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận. Nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số bìa W 528468 do UBND huyện Đ cấp ngày 06/5/2004 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị N. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử:

Buộc ông Nguyễn Duy L và gia đình phải trả lại cho bà Đỗ Thị D quyền sử dụng 87,75m<sup>2</sup> tại thửa đất số 117(1), tờ bản đồ số 07 tại thôn L, xã V, Đ, thành phố Hà Nội cùng 02 gian nhà gắn liền đất theo quyết định của Bản án Hôn nhân và Gia đình phúc thẩm số 121/LHPT ngày 25/10/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Huỷ GCNQSDĐ số bìa BD 614563 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/2020 cho ông Nguyễn Duy L.

Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 2862/HĐTC/2010 ngày 15/10/2010 giữa cụ Trần Thị C3, bà Nguyễn Thị N tặng cho ông Nguyễn Duy L lập tại Văn phòng C4.

Huỷ hợp đồng tặng cho số: 579/HĐTC/2015 ngày 12/5/2015 giữa ông Nguyễn Duy L và anh Nguyễn Duy L2 lập tại Văn phòng C4.

Bà Đỗ Thị D tự nguyện hỗ trợ cho ông Lương c sửa chữa nhà cấp 4 và xây thêm công trình phụ trên phần đất của bà với số tiền là 70.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 1995; Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 271, 273, 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 1993; Luật Đất đai năm 2003 và sửa đổi bổ sung năm 2009; Luật Đất đai năm 2013; Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị D đối với ông Nguyễn Duy L và bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp tặng cho quyền sử dụng đất; huỷ GCNQSDĐ.

2. Buộc ông Nguyễn Duy L cùng những người đang sinh sống trên nhà, đất tại thửa số 117(1), tờ bản đồ số 07, diện tích 186,7 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội phải có nghĩa vụ trả bà Đỗ Thị D 87,75m<sup>2</sup>, làm tròn số thành 87,8m<sup>2</sup> đất phía Đông cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất (phần giáp nhà đất của bà Nguyễn Thị N) tại thửa số 117(1), tờ bản đồ số 07 có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Về ranh giới đất: Có hồ sơ kỹ thuật kèm theo Bản án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đỗ Thị D: Bà Đỗ Thị D hỗ trợ cho ông Nguyễn Duy L số tiền là 70.000.000đồng (Bảy mươi triệu đồng).

4. Huỷ GCNQSDĐ số bìa BD 614563 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/2020 cho ông Nguyễn Duy L đối với thửa số 117(1), tờ bản đồ số 07, diện tích 186,7 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

5. Huỷ hợp đồng tặng cho số 579/HĐTC/2015 ngày 12/5/2015 giữa ông Nguyễn Duy L và anh Nguyễn Duy L2 lập tại Văn phòng C4 và huỷ nội dung thay đổi: Tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Duy L2 thể hiện tại “Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” của GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa BD 614563 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2010 mang tên ông Nguyễn Duy L.

6. Bà Đỗ Thị D, ông Nguyễn Duy L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ theo quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/12/2023, bị đơn là ông Nguyễn Duy L có đơn kháng cáo và đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Duy L giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**



Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 13/12/2023, bị đơn là ông Nguyễn Duy L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt bà D nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; vắng mặt bị đơn bà N và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ bà L1), nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Theo Bản án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 121/LHPT ngày 25/10/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (viết tắt là Bản án số 121) đã quyết định:

Bà Đỗ Thị D được chia tài sản chung là 87,75m<sup>2</sup> đất và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền đất phía Đông giáp nhà bà Nguyễn Thị N tại thửa số 117, tờ bản đồ số 7 có tổng diện tích 324m<sup>2</sup> có địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Duy L được chia tài sản chung là 100,85m<sup>2</sup> đất và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền đất phía Tây tại thửa số 117, tờ bản đồ số 7 có tổng diện tích 324m<sup>2</sup> có địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đỗ Thị D không yêu cầu hưởng phần diện tích đất 128,4m<sup>2</sup> bà Nguyễn Thị N đang sử dụng tại thửa số 117, tờ bản đồ số 7 có tổng diện tích 324m<sup>2</sup> có địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Sau khi Bản án số 121 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật, các đương sự đều không làm đơn yêu cầu thi hành án đối với bản án này. Bà D cũng không trực tiếp ăn ở, quản lý phần nhà, đất được chia mà đi làm ăn ở xa nhiều năm liền không trở lại địa phương cư trú, toàn bộ nhà đất vẫn do ông L trực tiếp quản lý, sử dụng. Cuối năm 2001, ông L kết hôn với bà Vũ Thị L1 và tiếp tục quản lý toàn bộ nhà đất này.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị D về việc: Buộc ông Nguyễn Duy L và gia đình phải trả lại cho bà D quyền sử dụng 87,75m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 117(1), tờ bản đồ số 07 tại thôn L, xã V, Đ, thành phố Hà Nội cùng 02 gian nhà gắn liền trên đất thấy:

Kết quả thu thập chứng cứ tại UBND huyện Đ về biến động của thửa đất: Tại thời điểm xét xử phúc thẩm vụ án ly hôn giữa bà D với ông L thì thửa đất số 117, tờ bản đồ số 7, diện tích 324m<sup>2</sup> có địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Đ, Hà Nội chưa

được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, ngày 06/5/2004, UBND huyện Đ đã cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị N đối với toàn bộ thửa đất số 117, tờ bản đồ số 07, diện tích 324m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội, trong khi đó tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho bà N, Bản án số 121 năm 2001 đã có hiệu lực pháp luật, phân chia thửa đất cho các đương sự và hiện trạng phần đất bà N đang sử dụng và phần đất vợ chồng ông L đang sử dụng đã có khuôn viên, ranh giới riêng biệt từ trước đó rất lâu.

Ngày 15/10/2010, các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị N đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể tặng cho ông Nguyễn Duy L 186,7m<sup>2</sup> đất (một phần) thửa đất số 117, tờ bản đồ số 07 có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng là 2862/HĐTC/2010 ngày 15/10/2010 lập tại Văn phòng C4. Ngày 25/11/2010, UBND huyện Đ đã cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Duy L với diện tích 186,7m<sup>2</sup> tại địa chỉ nêu trên, thể hiện tại GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BD 614563 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/2010, trong đó bao gồm cả toàn bộ phần đất bà Đỗ Thị D được chia.

Ngày 12/5/2015, ông Nguyễn Duy L đã ký Hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Duy L2 toàn bộ thửa đất số 117(1), tờ bản đồ số 07, diện tích 186,7m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng là 597/HĐTC/2015 ngày 12/5/2015 lập tại Văn phòng C4. Ngày 01/6/2015, Văn phòng Đ4 chi nhánh huyện Đ đã ghi vào trang 2 của GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BD 614563 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/2010 mang tên ông Nguyễn Duy L, thể hiện nội dung thay đổi: Tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Duy L2.

Từ những tài liệu, chứng cứ thu thập được cho thấy: Mặc dù bà D chưa có yêu cầu thi hành án về việc giao nhận diện tích đất nêu trên, nhưng Bản án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 121/LHPT ngày 25/10/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xác lập cho bà Đỗ Thị D quyền sử dụng 87,75m<sup>2</sup> đất trong thửa số 117(1), tờ bản đồ số 07 có địa chỉ tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Do đó, bà D đã có quyền sử dụng 87,75m<sup>2</sup> đất trong thửa số 117(1), tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ nêu trên, kể từ khi Bản án số 121 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật. Như vậy, thời hiệu yêu cầu thi hành đối với bản án nêu trên đã hết, thì những người được thi hành án không còn quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thi hành bản án, chứ không phải hết thời hiệu thi hành bản án thì bản án, quyết định không còn hiệu lực thi hành hoặc bị hủy bỏ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng 87,75m<sup>2</sup> đất của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Đối với tài sản gắn liền trên đất, bà D được chia thấy: Trong quá trình quản lý, sử dụng, ông L và bà L1 đã tự ý sửa chữa nhà, xây thêm một số công trình phụ để sử dụng nhưng không được đồng ý của bà D, những tài sản này được xây sau khi Bản án số 121 đã có hiệu lực pháp luật nên ông L, bà L1 phải tự chịu thiệt

hại mà không có cơ sở để buộc bà **D** thanh toán giá trị bằng tiền cho ông **L**, bà **L1**. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà **D** đã xin tự nguyện hỗ trợ cho ông **Lương c** sửa chữa nhà cấp 4 và xây thêm công trình phụ trên phần đất của bà **D** với số tiền là 70.000.000đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với các yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị: Huỷ GCNQSDĐ số W 528468 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 06/5/2004 cho hộ gia đình bà **Nguyễn Thị N**; Huỷ GCNQSDĐ số bìa BD 614563 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 25/11/2020 cho ông **Nguyễn Duy L**; Huỷ hợp đồng tặng cho QSDĐ số 2862/HĐTC/2010 ngày 15/10/2010 giữa cụ **Trần Thị C3**, bà **Nguyễn Thị N** tặng cho ông **Nguyễn Duy L** lập tại **Văn phòng C4** và Huỷ hợp đồng tặng cho số 579/HĐTC/2015 ngày 12/5/2015 giữa ông **Nguyễn Duy L** và anh **Nguyễn Duy L2** lập tại **Văn phòng C4**, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy:

Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 07, diện tích 324m<sup>2</sup> tại **thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội** được **UBND huyện Đ** cấp GCNQSDĐ ngày 06/5/2004 cho hộ gia đình bà **Nguyễn Thị N**. Tại thời điểm này đã có Bản án phúc thẩm số 121/LHPT ngày 25/10/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật, phân chia thửa đất cho các đương sự và hiện trạng phần đất bà **N** đang sử dụng và phần đất vợ chồng ông **L** đang sử dụng đã có khuôn viên, ranh giới riêng biệt từ trước đó rất lâu nên việc **UBND huyện Đ** đã thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà **N** là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi được cấp GCNQSDĐ, ngày 15/10/2010, hộ gia đình bà **N** đã ký Hợp đồng tặng cho ông **Nguyễn Duy L** 186,7m<sup>2</sup> đất (một phần) thửa đất số 117, tờ bản đồ số 07, đúng như Bản án số 121 đã chia cho bà **D** và ông **L**. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không huỷ GCNQSDĐ số W 528468 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 06/5/2004 cho hộ gia đình bà **Nguyễn Thị N** và không huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2862/HĐTC/2010 ngày 15/10/2010 giữa cụ **Trần Thị C3**, bà **Nguyễn Thị N** tặng cho ông **Nguyễn Duy L** lập tại **Văn phòng C4** như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số W 528468 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 06/5/2004 cho hộ gia đình bà **Nguyễn Thị N** nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này là đúng pháp luật.

Ngày 25/11/2010, **UBND huyện Đ** đã cấp GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa BD 614563 cho ông **Nguyễn Duy L** với diện tích 186,7m<sup>2</sup> tại thửa đất số 117(1), tờ bản đồ số 07, tại **thôn L, xã V, huyện Đ**, bao gồm cả toàn bộ phần đất bà **D** được chia. Ngày 12/5/2015, ông **Nguyễn Duy L** đã ký Hợp đồng tặng cho anh **Nguyễn Duy L2** (là con trai) toàn bộ thửa đất số 117(1), tờ bản đồ số 07, diện tích 186,7m<sup>2</sup> có địa chỉ nêu trên. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số 597/HĐTC/2015 ngày 12/5/2015 lập tại **Văn phòng C4**. Ngày 01/6/2015, **Văn phòng Đ4 chi nhánh huyện Đ** đã ghi vào trang 2 của GCNQSDĐ, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa BD

614563 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/2010 mang tên ông Nguyễn Duy L, thể hiện nội dung thay đổi: Tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Duy L2.

Việc cấp GCNQSDĐ cho ông L đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà D nên cần phải huỷ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, tuyên huỷ GCNQSDĐ số bìa BD 614563 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/2020 cho ông Nguyễn Duy L. Huỷ hợp đồng tặng cho số 579/HĐTC/2015 ngày 12/5/2015 giữa ông Nguyễn Duy L và anh Nguyễn Duy L2 lập tại Văn phòng C4 và huỷ nội dung thay đổi: Tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Duy L2 thể hiện tại “Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa BD 614563 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/11/2010 mang tên ông Nguyễn Duy L là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích, nhận định nêu trên thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Duy L không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho nội dung kháng cáo nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông L, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.5] Về án phí: Do kháng cáo của ông Nguyễn Duy L không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, vì vậy cần miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông L theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

[2] Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Duy L.

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

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án, PHCTP.

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

**Trần Quang Minh**