

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 65/2025/DS-ST

Ngày: 25/04/2025

V/v: “Yêu cầu chấm dứt
hành vi cản trở trái PL và
hủy hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Quỳnh C**
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Dương Minh T**
2. Ông **Nguyễn Minh T**
- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Doãn Khắc Huy H** - Thư ký Tòa án nhân dân Quận B.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B tham gia phiên tòa:** Bà **Phong Thị L**
- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân Quận B, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số **132/2024/DS-ST** ngày 01/10/2024 về việc “**Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và hủy hợp đồng thuê nhà**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 158/2024/QĐXXST –DS ngày 06/12/2024, giữa:

***Nguyên đơn:** - Bà **Lương Thị Hải H**, sinh năm: 1977;
Nơi cư trú: Lô đất số A KN ở CBCS cục B, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.

Do bà **Lê Thị H** – **Sinh năm 1985**

Cư trú tại : Số nhà X ngách M A, T – T - Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền

(Có mặt).

*** Bị đơn:** - Ông **Đặng Quang V**, sinh năm: 1957;

Nơi cư trú: CH Đ, phường X, quận B, thành phố Hà Nội.

(Có mặt).

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông **Nguyễn Công N**, sinh năm: 1988;

Nơi cư trú: Số A ngõ B đường X, Tổ dân phố X, phường X, quận B, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt).

- Anh **Đặng Quang H**, sinh năm: 2003;

Nơi thường trú: Lô đất số X, khu nhà ở C, Cục B, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.

(Có mặt).

- Văn phòng công chứng QT;

Địa chỉ: Tổ A khu X, thị trấn X, C, Hà Nội.

(Vắng mặt).

- Phòng Công chứng số X thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Lô D, ô đất D (số X D), khu ĐTM C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 11 tháng 07 năm 2024 bà Lương Thị Hải H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận B “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và huỷ hợp đồng thuê nhà” đối với bị đơn là ông Đặng Quang V.

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa án, bà H trình bày:

Bà Lương Thị Hải H là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà đất tại địa chỉ: Lô đất số A, thửa đất số B, khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Cục B, Tổng cục C, BCA phường N, quận C, Thành phố Hà Nội, GCN số DE 888xxx do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 04/04/2022.

Do con bà H là cháu Đặng Quang H đang theo học tại thành phố H nên bà H đã vào cùng để lo cho con ăn học.

Khoảng tháng 6/2024 khi bà H về lại Hà Nội, bà H rất bất ngờ khi thấy anh Nguyễn Công N đang sử dụng nhà của mình.

Anh N cho biết đã ký hợp đồng thuê nhà với ông Đặng Quang V ngày 17/4/2024, thời hạn thuê 03 năm và đưa ra bản hợp đồng hai bên đã ký kết.

Ông V không phải chủ sở hữu, sử dụng nhà đất nhưng đã tự ý ký hợp đồng cho thuê nhà là trái pháp luật, bà H đã đề nghị anh N huỷ hợp đồng nhưng anh N nói chỉ giải quyết với ông V.

Nhà đất tại Lô đất số A, thửa đất số B, khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Cục B, Tổng cục C, BCA phường N, quận C, thành phố Hà Nội có nguồn gốc như sau:

Bà H và ông Đặng Quang V đã chung sống cùng nhau từ năm 2003, có 01 (một) con chung là cháu Đặng Quang H sinh ngày 19/12/2003.

Khi cháu H được mười tuổi, ngày 05/09/2013 ông V đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại diện tích đất do Cục B; Tổng cục C thuộc BCA cấp cho ông Đặng Quang V từ năm 1992 ở lô đất số A (Tên lô cũ) tập thể B, BCA có địa chỉ tại: Ngõ A đường H, N, quận C, thành phố Hà Nội cho bà H và cháu H, mục đích động viên bà H yên tâm ở vậy chăm sóc và dạy dỗ cháu H trưởng thành khi mẹ con bà H có nơi ăn chốn ở ổn định mà không cần kết hôn. Lô đất vào thời điểm này đã có căn nhà ở nhưng ông V chưa đăng ký biến động nhà đất. Văn bản tặng cho do chính tay ông Đặng Quang V viết có chữ ký của các thành viên gia đình hai bên làm chứng gồm:

1. Mẹ đẻ của ông V cụ Nguyễn Thị Q (Bà nội cháu H);
2. Mẹ đẻ bà H cụ Lữ Thị L (Bà ngoại cháu H);
3. Em ruột ông V, ông Đặng Hồng S (Chú ruột cháu H)
4. Anh trai bà H ông Lương Đại H (Bác ruột cháu H).

Ông V cam kết khi được cấp GCN sẽ làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/4/2015, ông Đặng Quang V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên.

Ngày 22/5/2015, ông V đã lập hợp đồng tặng cho cháu Đặng Quang H toàn bộ nhà đất theo cam kết. Hợp đồng tặng cho được lập tại Văn phòng công chứng QT có trụ sở: Tổ A khu X, X, huyện C, Thành phố Hà Nội; Số công chứng 1062.2015/HDTCHO, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Do cháu H chưa thành niên nên bà H là người đại diện hợp pháp của cháu ký nhận. Hợp đồng tặng cho này không có điều kiện tặng cho nào cả.

Năm 2021, khi cháu H đủ 18 tuổi và nhập học tại thành phố H, đề thuận tiện trong các giao dịch về nhà đất nên cháu H tự nguyện lập Hợp đồng Công chứng tặng cho bà H là mẹ cháu nhà đất nêu trên, để bà H có điều kiện giúp con chủ động trong việc giao dịch, cho thuê lấy tiền lo trang trải các chi phí trong việc ăn học cho con. Căn cứ Hợp đồng công chứng tặng cho được lập tại Văn phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội, Số công chứng 4398, Quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2021, Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận nhà đất nêu trên cho bà H từ ngày 04/04/2022.

Ngày 09/7/2022, bà H đã ký hợp đồng cho Công ty cổ phần đầu tư và Công nghệ Y học Đ thuê nhà trong thời hạn ba năm (Hạn thuê đến ngày 15/7/2025, giá thuê một tháng là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

Tháng 9/2023, ông V tự ý làm thông báo gửi Công ty cổ phần đầu tư và Công nghệ Y học Đ sẽ thu hồi nhà vào tháng 10/2023. Ngày 02/10/2023, ông V đã tự phá khoá cửa và thay khoá cửa khác.

Vì bị ông V gây khó khăn, cản trở việc sử dụng nhà thuê, Công ty đã thông báo yêu cầu bà H phải chịu trách nhiệm giải quyết bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày ông V tự ý phá cửa nhà để cho anh Nguyễn Công N thuê nhà, rất nhiều lần ông V đã có hành vi đe dọa hai mẹ con bà H, làm cho bà H và cháu H bị hoảng loạn về tâm lý, tinh thần, gây xáo trộn rất nhiều đến cuộc sống bình thường của hai mẹ con bà H, ảnh hưởng đến việc học tập của cháu H do bất bình với cách ứng xử của người cha đã sinh thành ra mình.

Bà H đã trình báo chính quyền và Cơ quan Công an xin giúp đỡ, giải quyết.

Ngày 24/01/2024, phó Thủ trưởng cơ quan CSĐT công an quận C ra Thông báo số 810/TB-CQĐT-DTTH không khởi tố vụ án hình sự vì cho rằng không có dấu hiệu tội phạm.

Thực tế, hành vi của ông V và anh N đã cản trở hai mẹ con bà H thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là nhà đất tại: Lô đất số A, thửa đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp.

Bà H đề nghị Tòa án nhân dân quận B giải quyết buộc ông V:

- Chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, định đoạt, các quyền khác đối với tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của bà H tại địa chỉ Lô đất số A, thửa đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, thành phố Hà Nội đã được Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp GCN số DE 888xxx ngày 04/04/2022.

- Huỷ bỏ hợp đồng cho thuê nhà ngày 17/4/2024 được giao kết giữa ông Đặng Quang V và anh Nguyễn Công N, buộc anh N bàn giao lại nhà đất cho bà H.

- Buộc ông V bồi thường cho bà H số tiền kể từ khi ông V phá khoá cửa vào nhà từ tháng 10/2023 đến nay, cụ thể là 265.000.000 (Hai trăm sáu mươi lăm triệu) đồng là số tiền bà Hà phải bồi thường cho Công ty Y học Đ khi bà H phải hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà vì ông V đã có hành vi cản trở.

*** Bị đơn – ông Đặng Quang V trình bày:**

Ông V nguyên là sỹ quan Công an được Tổng cục B – BCA cấp giao 39 m2 đất tại Lô đất số X, khu tập thể cán bộ chiến sĩ B, Tổng cục C BCA, phường N, quận C, Hà Nội. Sau đó ông V mua thêm 3,5 m2 đất của đồng nghiệp ông V để thành lô đất 42,5 m2 đất tại lô đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội vào năm 1992.

Năm 2008, ông V và vợ cũ của ông V là Ngô Thúy H xây nhà 05 tầng trên lô đất được phân Ngõ nhà 5 tầng trên diện tích đất này là tài sản ông V được phân chia trong vụ án chia tài sản sau ly hôn số 55/2014/HNGĐ-PT ngày 23/7/2014 của Tòa án nhân dân quận B, TP Hà Nội.

Đến năm 2015, ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 888xxx.

Năm 2003, ông V có quan hệ tình cảm với bà Lương Thị Hải H và sinh ra cháu Đặng Quang H ngày 19/12/2003.

Ngày 22/5/2015, tại Văn phòng công chứng QT, ông V ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại lô đất số A nói trên (42,5m2) cho con trai Đặng Quang H. Tuy nhiên, ông V chỉ tặng cho đất mà không tặng cho nhà vì thời điểm đó căn nhà chưa được đăng ký biến động tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hơn nữa mục đích của ông V chỉ cho đất không cho nhà để cha con ông V cùng sở hữu, sử dụng nhà đất nói trên. Trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện với những nội dung như sau:

"Người giám hộ (bà Lương Thị Hải H) cho người được nhận tặng cho không được quyền thay mặt người được tặng cho (chủ sử dụng đất) cho thuê, cho mượn, thế chấp, cầm cố, đặt cọc,... và các giao dịch khác đối với tài sản trên;

Nếu cháu Đặng Quang H có hành vi bất hiếu với người tặng cho, với dòng họ thì người tặng cho Đặng Quang V có quyền đòi lại tài sản tặng cho."

Năm 2021, bà Lương Thị Hải H đã dụ dỗ con ông V là Đặng Quang H lén lút, không thông báo cho ông V để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô đất số A nói trên từ Đặng Quang H sang Lương Thị Hải H. Như vậy là bà H đã làm sai các điều kiện mà mình đã ký trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/5/2015 và dựa vào hành vi trái pháp luật này từ năm 2022 đến nay bà H đã nhiều lần quấy nhiễu, đe dọa cuộc sống của ông V tại nhà thuộc quyền sở

hữu, sử dụng hợp pháp của ông V ở khu tập thể BCA, phường N, quận C, TP Hà Nội. Ngoài ra, bà H đã dạy dỗ con ông V những điều sai trái, vi phạm pháp luật, vi phạm đạo đức.

Nay, ông V yêu cầu Tòa án quận B không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

*** Về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/9/2013, ông V có ý kiến như sau:**

- Đây là Hợp đồng tặng cho bất động sản nên phải thực hiện chứng thực tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Vào thời điểm 05/9/2013, đây là tài sản chung giữa ông V và vợ cũ Ngô Thị H nên việc ông V một mình quyết định cho cháu Đặng Quang H là không đúng theo quy định pháp luật

Do vậy, Hợp đồng tặng cho ngày 05/9/2013 không có hiệu lực pháp luật.

Đối với văn bản thỏa thuận ngày 12/12/2012, giữa ông V và bà H như nguyên đơn trình bày thì ông V đề nghị nguyên đơn cung cấp bản chính hoặc bản sao chứng thực của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Nguyễn Công N trình bày:

Ông Nguyễn Công N vắng mặt và có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

- Anh Đặng Quang H trình bày:

- Anh H đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của mẹ anh H là bà Lương Thị Hải H.

- Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bố anh H là ông Đặng Quang V bởi những lý do sau:

- Thứ nhất, ngày 22/5/2015 ông V (bố anh H) đã lập hợp đồng tặng cho anh Đặng Quang H toàn bộ nhà đất theo cam kết Hợp đồng tặng cho được lập tại văn phòng công chứng QT có trụ sở Tổ A khu X X, C, Hà Nội, số công chứng 1062.2016./HĐTCHO, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Thời điểm nhận tặng cho anh H chưa đủ tuổi để ký tên trên hợp đồng theo quy định nên mẹ anh H (bà Lương Thị Hải H) là người giám hộ anh H ký nhận.

- Thứ hai, trước khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông V đã soạn và ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong hợp đồng mô tả rất rõ ràng về nhà đất tặng cho anh Đặng Quang H tại mục 2 “ Mô tả về căn nhà” ,Văn bản cho chính tay ông Đặng Quang V viết có chữ ký của các thành viên gia đình 2 hai bên làm chứng và có chữ ký của các thành viên gia đình hai bên gồm:

1. Mẹ đẻ của ông V cụ Nguyễn Thị Q. (Bà nội của anh H)

2. Bà ngoại anh H cụ Lữ Thị L.

3. Em ruột ông V, ông Đặng Hồng S. (Chú ruột anh H)

4. Bác trai anh H ông Lương Đại H (Bác ruột anh H)

Ông V cam kết khi được cấp GCN sẽ làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật.

- Thời điểm mẹ anh H (bà Lương Thị Hải H) là đại diện giám hộ cho anh H khi chưa thành niên và anh H người được nhận tặng cho không vi phạm bất kỳ giao kết nào về việc tặng cho có điều kiện tại mục 1.3. Điều 2 Hợp đồng tặng cho mà ông V đề ra.

- Văn phòng công chứng QT trình bày:

1. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1062.2015/HĐTCHO, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 22/05/2015 do Văn phòng công chứng QT (nay là Văn phòng công chứng N) thực hiện công chứng.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1062/2015/HĐTCHO, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 22/05/2015 được thực hiện theo đúng trình tự mà pháp luật quy định. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng N đề nghị xét xử vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Phòng công chứng số X – TP Hà Nội trình bày:

Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội đã nhận được Giấy triệu tập ngày 19/03/2025 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội do thẩm phán Đặng Quỳnh C ký về việc đề nghị Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội giao nộp toàn bộ hồ sơ liên quan đến hợp đồng tặng cho số công chứng 4398; quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2021 của Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội.

Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội xin được cung cấp bản sao văn bản công chứng và hồ sơ công chứng của Hợp đồng tặng cho số công chứng 4398; quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 24/12/2021 hiện đang được lưu trữ tại Phòng.

Đề nghị Quý tòa giải quyết vụ án nêu trên đúng theo quy định của pháp luật và thông báo cho chúng tôi được biết kết quả giải quyết vụ án.

**** Ngày 17/10/2024, ông Đặng Quang V có đơn phản tố gửi Tòa án nhân dân quận B. Theo đó, ông V yêu cầu:***

- Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/05/2015 tại Phòng công chứng QT (địa chỉ: Tổ X, khu X, X, C, thành phố Hà Nội) về việc ông Đặng Quang V tặng cho con trai Đặng Quang H diện tích 42,5m² đất tại thửa đất số A, tờ bản đồ số A, phường N, quận C, Hà Nội. Lý do hủy Hợp đồng: bà Lương Thị Hải H và anh Đặng Quang H đã làm trái với các điều kiện nêu trong Hợp đồng ngày 22/05/2015 và bà Lương Thị Hải H không thực hiện các thỏa thuận giữa ông Đặng Quang V và bà H liên quan đến nhà, đất tại lô đất số A nói trên trong Bản thỏa thuận được ký cùng ngày 22/05/2015.

- Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 tại phòng công chứng số X thành phố Hà Nội về việc anh Đặng Quang H tặng cho bà Lương

Thị Hải H diện tích 42,5m² đất tại thửa đất số A, tờ bản đồ số A, phường N, quận C, Hà Nội

- Yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền hoàn thiện thủ tục trả lại tên ông Đặng Quang V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như ban đầu số BX 888xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 08/4/2015.

**** Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Nguyên đơn có ý kiến như sau:***

- Hai Hợp đồng tặng cho giữa ông V với cháu H và cháu H với chị H đều được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Việc ông V nói chưa tặng cho cháu H nhà là không đúng. Vì theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/9/2013 do tự tay ông V viết đã khẳng định tặng cho cháu H cả nhà và đất, đồng thời ông V cam kết không cư trú và không can thiệp vào việc sử dụng căn nhà. Văn bản ngày 05/9/2013 là văn bản viết tay có ký xác nhận của các bên.

Tại văn bản ngày 12/12/2012, ông V và bà Ngô Thúy H (vợ cũ ông V) đã có thỏa thuận về tài sản là nhà đất tại Tập thể Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội (là nhà đất đang tranh chấp) theo đó ông V và bà H đã thống nhất nhà đất này cho con riêng của ông V là cháu Đặng Quang H. Bởi vậy, việc ông V viết tay Hợp đồng tặng cho thể hiện ý chí chủ quan của ông V là tặng cho toàn bộ nhà và đất cho con riêng là Đặng Quang H.

Vì vậy, các yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

**** Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, anh H có ý kiến như sau:***

Năm 2021, anh H nhập học tại thành phố H, để thuận tiện trong các giao dịch về nhà đất nên anh H tự nguyện lập Hợp đồng Công chứng tặng cho mẹ anh H (bà Lương Thị Hải H) nhà đã nêu trên, để mẹ anh H chủ động trong việc giao dịch, cho thuê lấy tiền lo trang trải các chi phí trong việc ăn học cho anh H. Thời điểm ký hợp đồng tặng cho anh H đủ 18 tuổi, đủ quyền định đoạt của chủ sở hữu được quy định tại Điều 194 Bộ luật Dân sự 2015 mà anh H được nhận tặng cho từ bố anh H (ông Đặng Quang V). Tất cả các hợp đồng tặng cho mà ông V đã lập qua công chứng và viết tay đều thể hiện đã tặng cho anh toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Vì vậy bố anh H (ông Đặng Quang V) có những yêu cầu phản tố: Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bố anh H (ông Đặng Quang V) tặng cho anh Đặng Quang H là không có căn cứ.

Khi anh H đủ 18 tuổi, anh H có đủ quyền để giao dịch với tư cách là chủ sở hữu, sử dụng anh H tặng cho mẹ anh H để mẹ H có thể thay mặt anh H các giao dịch cho thuê nhà để lấy tiền cho anh H ăn học và bố anh H không có quyền can thiệp về việc này nhưng từ thời điểm bố anh H là ông V tự ý cho người khác thuê lấy nhà và trực tiếp thu tiền của họ không có ý kiến của mẹ con anh H trong khi mẹ con anh H phải đi thuê nhà, tiền ăn học của anh H một mình mẹ anh H gánh vác, ông V đã cản trở trái pháp luật về việc thực hiện quyền sở hữu, sử dụng với tài sản của mẹ con anh H.

Việc bố anh H (ông Đặng Quang V) yêu cầu hủy các hợp đồng trả lại trạng thái như ban đầu là không có căn cứ.

Bởi những lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ anh H là bà H. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Quang V (bố anh H).

Nhà đất tại địa chỉ Lô đất số A KN Ở CBCS Cục B, N, C, Hà Nội hiện thuộc quyền sở hữu và sử dụng của mẹ anh H là bà Lương Thị Hải H do đó việc bố anh H là ông Đặng Quang V yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa anh H và mẹ anh H để sang tên nhà đất cho anh H và ông V thì anh H không có quyền quyết định điều này.

Từ năm 2015 cho đến năm 2021 và cho đến nay anh H luôn luôn tôn trọng ông V cũng như tôn trọng họ hàng bên nội từ năm 2015 năm nào anh H cũng thăm hỏi bà nội, bố anh H là ông V cùng các cô bác bên nội anh H không bao giờ có thái độ hỗn hào hay bất hiếu với ông V cùng như họ hàng bên nội.

Trong hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông V và anh H không có điều khoản về việc anh H không được tặng cho lại tài sản đối với người thứ 3 nên việc anh H tặng cho bà H tài sản khi anh H đủ 18 tuổi tròn là không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng tặng cho giữa ông V và anh H cũng như không vi phạm các quy định của pháp luật.

Nay bà H mẹ của anh H khởi kiện về hành vi của bố anh H là ông V cản trở trái pháp luật quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với nhà đất tại N là đúng vì từ khi anh H được ông V tặng cho tài sản, mẹ con anh H đã thực hiện quyền sở hữu sử dụng và khai thác tài sản đó cụ thể mẹ con anh H đã cho thuê nhà và sử dụng tiền thuê nhà trang trải sinh hoạt và học tập cho anh H nên việc ông V cho rằng chỉ cho anh H đất không cho anh H nhà là không đúng.

Anh H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

TẠI PHIÊN TÒA

Tại phiên tòa hôm nay, bà Lê Thị H – người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - vẫn giữ nguyên yêu cầu đã trình bày, yêu cầu Tòa án :

+ Buộc ông Đặng Quang V chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt và các quyền khác đối với tài sản của bà Lương Thị Hải H là toàn bộ nhà đất tại địa chỉ Lô đất số A, thửa đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.

+ Hủy hợp đồng cho thuê nhà ngày 17/4/2024 được giao kết giữa ông Đặng Quang V và anh Nguyễn Công N, buộc anh N bàn giao lại nhà đất cho bà H.

+ Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện : Buộc ông V phải bồi thường cho bà H số tiền 265.000.000 (*Hai trăm sáu mươi lăm triệu*) đồng là số tiền bà H phải bồi thường cho Công ty Y học Đ khi ông Vinh có hành vi cản trở.

* Ông Đặng Quang V vẫn giữ nguyên yêu cầu đã trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố, ông V giữ nguyên yêu cầu :

+ Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/05/2015 tại Phòng công chứng QT (địa chỉ: Tổ X, khu X, X, C, thành phố Hà Nội) về việc ông Đặng Quang V tặng cho con trai Đặng Quang H diện tích 42,5m² đất tại thửa đất số A, tờ bản đồ số A, phường N, quận C, Hà Nội. Lý do hủy Hợp đồng: bà Lương Thị Hải H và anh Đặng Quang H đã làm trái với các điều kiện nêu trong Hợp đồng ngày 22/05/2015 và bà Lương Thị Hải H không thực hiện các thỏa thuận giữa ông Đặng Quang V và bà H liên quan đến nhà, đất tại lô đất số A nói trên trong Bản thỏa thuận được ký cùng ngày 22/05/2015.

+ Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 tại phòng công chứng X thành phố Hà Nội về việc anh Đặng Quang H tặng cho bà Lương Thị Hải H diện tích 42,5m² đất tại thửa đất số A, tờ bản đồ số A, phường N, quận C, Hà Nội

+ Ông Vinh rút một phần yêu cầu phản tố : Yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền hoàn thiện thủ tục trả lại tên ông Đặng Quang V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất như ban đầu số BX 888xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 08/4/2015.

• Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng mặt nên Tòa án xét xử theo thủ tục chung.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận B có quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật:

- Về quyền khởi kiện, về thẩm quyền giải quyết vụ án, về xác định người tham gia tố tụng, về việc lập hồ sơ vụ án, về tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt... về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án nhân Quận B đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Tuy nhiên trong hồ sơ chưa có Quyết định gia hạn thời gian chuẩn bị xét xử.

- Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị hội đồng xét xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc đề nghị Tòa án buộc ông Đặng Quang V phải bồi thường số tiền 265.000.000 (Hai trăm sáu mươi lăm triệu) đồng là số tiền bà H phải bồi thường cho Công ty Y học Đ khi ông V có hành vi cản trở.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Đặng Quang V về việc yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền hoàn thiện thủ tục trả lại tên ông Đặng Quang

V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất như ban đầu số BX 888xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 08/4/2015.

- Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 17/04/2023 giữa ông Đặng Quang Vinh và anh Nguyễn Công N.

- Buộc ông V và anh N chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là: Quyền sử dụng đất của bà H tại Lô đất số 53, thửa đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Quang V đối với bà Lương Thị Hải H.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự

Bị đơn được miễn án phí Dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án :

Ngày 11 tháng 07 năm 2024 bà Lương Thị Hải H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận B “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và hủy hợp đồng thuê nhà” đối với bị đơn là ông Đặng Quang V - Nơi cư trú: CH Đ, phường X, quận B, thành phố Hà Nội.

Như vậy, việc Tòa án nhân dân Quận B giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

[2] Về quan hệ pháp luật :

- Ngày 04/04/2022, Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số DE 888xxx cho bà Lương Thị Hải H tại địa chỉ Lô đất số A, thửa đất số A, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.

Ngày 09/7/2022, bà H ký hợp đồng cho Công ty cổ phần đầu tư và Công nghệ Y học Đ thuê nhà trong thời hạn ba năm (Hạn thuê đến ngày 15/7/2025), giá thuê một tháng là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

Tháng 9/2023, ông V tự ý làm thông báo gửi Công ty cổ phần đầu tư và Công nghệ Y học Đ sẽ thu hồi nhà vào tháng 10/2023. Ngày 02/10/2023, ông V đã tự phá khoá cửa và thay khoá cửa khác.

Bà H đã phải bồi thường cho Công ty cổ phần đầu tư và Công nghệ Y học Đ số tiền 265.000.000 (Hai trăm sáu mươi lăm triệu) đồng

Bà Lương Thị Hải H cho rằng ông V đã có hành vi trái pháp luật cản trở bà thực hiện chủ quyền của bà đối với nhà đất tại Lô đất số A, thửa đất số A, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, thành phố Hà Nội nên làm đơn khởi kiện.

Như vậy, quan hệ pháp luật này là “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” theo quy định tại điều 169- Bộ luật Dân sự.

- Sau khi tự ý khóa cửa nhà đất tại Lô đất số A, thửa đất số A, khu nhà ở Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, thành phố Hà Nội, ông Đặng Quang V đã ký Hợp đồng thuê nhà với anh Nguyễn Công N.

Bà H cho rằng việc ký kết hợp đồng thuê nhà là vi phạm pháp luật nên yêu cầu Tòa án “ Hủy hợp đồng thuê nhà “ giữa ông Đặng Quang V và anh Nguyễn Công N.

Xét, ông Đặng Quang V không phải là chủ sở hữu , sử dụng nhà đất tuy nhiên vẫn ký Hợp đồng thuê nhà với anh Nguyễn Công N, như vậy giao dịch này đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu theo quy định tại điều 122 - Bộ luật Dân sự.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đặng Quang V: Ông V yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/05/2015 tại Phòng công chứng Quang Trung theo quy định tại điều 457; 459; 462 – Bộ luật Dân sự và tuyên Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 tại phòng công chứng X thành phố Hà Nội theo quy định tại chương VIII – Bộ luật Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[3.1.1] *Yêu cầu ông Đặng Quang V chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, định đoạt, các quyền khác đối với tài sản của bà Lương Thị Hải H tại địa chỉ Lô đất số A, thửa đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.*

[3.1.1.1] *Về nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ : Lô đất số 53, thửa đất số 53, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.*

Ông Đặng Quang V nguyên là sỹ quan Công an, năm 1992, ông Vinh được Tổng cục C – BCA cấp giao 39 m² đất tại Lô đất số X, khu tập thể cán bộ chiến sĩ B, Tổng cục C BCA, phường N, quận C, Hà Nội. Sau đó ông V mua thêm 3,5 m² đất để thành lô đất 42,5 m² đất tại địa chỉ: Lô đất số A, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội như hiện nay.

Năm 2008, ông V và vợ cũ là bà Ngô Thúy H xây nhà 04 tầng 01 tum trên lô đất được giao.

Năm 2014, ngôi nhà 04 tầng 01 tum trên diện tích đất này là tài sản ông V được phân chia trong vụ án chia tài sản sau ly hôn số 55/2014/HNGĐ-PT ngày 23/7/2014 của Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

[3.1.1.2] *Về “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/9/2013 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1062.2015/HĐTCHO ; quyền số 01TP/CC -SCC/HĐGD ngày 22/5/2015 của Văn phòng công chứng QT*

Năm 2003, ông V có quan hệ tình cảm với bà Lương Thị Hải H và sinh ra anh Đặng Quang H ngày 19/12/2003.

Ngày 05/9/2013, ông Đặng Quang V viết tay “ Hợp đồng tặng cho tài sản” là toàn bộ 42,5m² đất và nhà 04 tầng 01 tum tại Lô đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội cho anh Đặng Quang H.

Năm 2015, ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 888xxx. Lúc đó trên đất đã có nhà 04 tầng – 01 tum xong ông Vinh chưa đăng ký biến động để xin cấp chứng nhận “ Quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất “ được vì chưa đủ điều kiện.

Ngày 22/5/2015, tại Văn phòng công chứng QT, ông V ký “ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” số 1062.2015/HĐTCHO ; quyển số 01TP/CC - SCC/HĐGD tặng cho con trai Đặng Quang H toàn bộ 42,5m² đất tại Lô đất số A, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội.

Xét, lô đất số A Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, thành phố Hà Nội do Tổng cục C – BCA cấp giao cho ông Đặng Quang V 39 m² ; ông V mua thêm 3,5 m² đất và thành lô đất 42,5 m² như hiện nay.

Năm 2008 ông V xây nhà 4 tầng 01 tum trên toàn bộ diện tích 42,5m² đất. Thời điểm này ông V chưa ly hôn với bà Ngô Thúy H, tuy nhiên ông V khẳng định bà H đã biết ông có con riêng là anh Đặng Quang H.

Ngày 12/12/2012 ông V và bà H đã ký “ Biên bản thỏa thuận”, tại mục 2 của Biên bản ghi nhận “ *Căn nhà 43m², 05 tầng tại Tập thể Tổng cục B – BCA, ngõ X đường H, phường N, C, Hà Nội. Đất được cơ quan phân cho ông V năm 1992, nhà xây năm 2009, được ông Đặng Quang V và bà Ngô Thúy H cho cháu Đặng Quang H là con trai riêng của ông V*”.

Ngày 05/9/2013, sau khi thỏa thuận với bà Ngô Thúy H, ông V đã tự tay soạn thảo “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo đó ông V đã tặng cho anh Đặng Quang H toàn bộ quyền sở hữu và sử dụng “ *ngôi nhà 04 tầng 1 tum trên diện tích đất 42 m² tại Lô đất số X, khu tập thể B, Tổng cục C BCA, phường N, quận C, Hà Nội*”, ông V mô tả rất cụ thể về ngôi nhà cũng như nguồn gốc thửa đất, và kèm theo các điều kiện :

- Không được bán nhà đất khi ông V còn sống
- Được toàn quyền sử dụng và cho thuê 1 phần căn nhà
- Ông V không cư trú, không can thiệp vào việc sử dụng và cho thuê 1 phần căn nhà
- Khi được cấp Giấy chứng nhận và tài sản trên đất ...thì ông V sẽ làm thủ tục sang tên, đổi chủ cho cháu Đặng Quang H theo quy định của pháp luật...

Và một vài điều kiện khác.

Tại phiên tòa hôm nay, ông V cũng khẳng định việc cho anh H nhà đất là mong muốn của cá nhân ông V cũng như dòng họ của ông V vì anh H là con trai trưởng của ông V, là đích tôn của dòng họ. Như vậy, ý chí chủ quan của ông V là

cho anh Đặng Quang H toàn bộ 42,5m² đất và ngôi nhà 4 tầng 1 tum trên đất tại địa chỉ Lô đất số X, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội.

Ngày 08/4/ 2015, ông Vinh được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 888xxx.

Tại phiên tòa, ông Vinh khẳng định: Khi được cấp Giấy chứng nhận thì trên đất đã có nhà 04 tầng – 01 tum xong vì chưa đủ điều kiện (chưa có bản vẽ hoàn công...) nên ông V chưa đăng ký được biến động đối với ngôi nhà.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 22/5/2015, tại Văn phòng công chứng QT, ông V đã ký “Hợp đồng tặng cho” quyền sử dụng 42,5m² đất tại lô đất số X nói trên cho anh Đặng Quang H.

Như vậy, ông V đã thực hiện ngay cam kết của ông trong văn bản ngày 05/9/2013 khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, càng khẳng định ý chí chủ quan của ông V với tâm niệm tặng cho anh H toàn bộ nhà và đất tại Lô đất số X, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội. Hợp đồng tặng cho có kèm theo điều kiện :

- *“Người giám hộ cho người được nhận tặng cho không được quyền thay mặt người được tặng cho (chủ sử dụng đất) để thực hiện các giao dịch: Chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn, thế chấp, cầm cố, đặt cọc... và các giao dịch khác đối với tài sản trên.*
- *Người nhận tặng cho có nghĩa vụ phụng dưỡng cha, mẹ khi cha mẹ già yếu. Trường hợp người được nhận tặng cho (cháu Đặng Quang H) có hành vi bất hiếu với người tặng cho , với dòng họ thì người tặng cho cháu – Đặng Quang V – có quyền đòi lại tài sản tặng cho và Hợp đồng tặng cho này bị huỷ bỏ “*

Khi ký Hợp đồng tặng cho, ông V có đủ năng lực trách nhiệm Dân sự, anh Hải chưa đủ 18 tuổi nhưng bà Lương Thị Hải H (mẹ đẻ của anh H) đã đại diện theo pháp luật – ký Hợp đồng. Cho đến khi đủ 18 tuổi tròn, anh H không vi phạm bất cứ điều kiện nào trong “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/9/2013 và “Hợp đồng tặng cho” ngày 22/5/2015 nên Hợp đồng tặng cho ngày 22/5/2015 có hiệu lực pháp luật và tài sản ông Đặng Quang V tặng cho anh Đặng Quang H bao gồm 42,5m² đất và nhà 04 tầng 01 tum xây trên toàn bộ 42,5m² đất tại Lô đất số X, khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội.

Việc chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1062.2015/HĐTCHO; quyền số 01TP/CC -SCC/HĐGD ngày 22/5/2015 của Văn phòng công chứng QT đúng các quy định của pháp luật.

[3.1.2] Về Hợp đồng tặng cho số công chứng 4398, Quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2021 của Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội.

Ngày 24/12/2021, anh Đặng Quang H ký “ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, số công chứng 4398, Quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội, theo đó , anh H đã tặng cho bà Lương Thị Hải H toàn bộ quyền sử dụng 42,5m2 đất tại Lô đất số X, khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội, anh H cũng tặng cho bà Lương Thị Hải H ngôi nhà 04 tầng 01 tum xây trên toàn bộ 42,5m2 đất tại Lô đất số X, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội.

Xét, anh Đặng Quang H là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp toàn bộ nhà và đất tại Lô đất số X, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội. Khi anh H đủ 18 tuổi tròn, anh H có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt toàn bộ nhà đất này, trong các Hợp đồng tặng cho giữa ông Đặng Quang V và anh H cũng không có điều kiện hạn chế là “ không được tặng cho người thứ 3” nên việc anh H tự nguyện tặng cho bà H (là mẹ đẻ của anh H) toàn bộ nhà và đất tại Lô đất số X, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội là đúng các quy định của pháp luật.

Việc chứng thực “ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, số công chứng 4398, Quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội đúng các quy định của pháp luật.

[3.1.4] Về yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”: Sau khi nhận tặng cho tài sản bà Lương Thị Hải H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/04/2022.

Kể từ ngày 04/4/2022, bà Lương Thị Hải H là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp toàn bộ nhà đất tại Lô đất số X, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội.

Thực hiện quyền sở hữu, sử dụng của mình, ngày 09/7/2022, bà H đã ký hợp đồng cho Công ty cổ phần đầu tư và Công nghệ Y học Đ thuê nhà trong thời hạn ba năm (Hạn thuê đến ngày 15/7/2025)

Tháng 9/2023, ông V tự ý thông báo cho Công ty cổ phần đầu tư và Công nghệ Y học Đ sẽ thu hồi nhà vào tháng 10/2023. Ngày 02/10/2023, ông V đã tự phá khoá cửa và thay khoá cửa khác.

Xét, kể từ ngày 04/4/2022, bà Lương Thị Hải H là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp toàn bộ nhà đất tại Lô đất số X, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội.

Việc bà H ký Hợp đồng cho thuê tài sản của mình là hợp pháp, được Pháp luật bảo vệ.

Kể từ ngày anh Đặng Quang H đủ 18 tuổi tròn và không vi phạm điều kiện nào trong Hợp đồng tặng cho giữa ông V và anh H thì ông Đặng Quang V đã không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với nhà đất tại Lô đất số X, Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội. Việc ông V tự ý thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà đối với Công ty cổ phần đầu tư và Công nghệ Y học Đ, tự ý

thay khóa cửa là hành vi cản trở trái pháp luật quyền sở hữu tài sản của bà Lương Thị Hải H, cần chấm dứt.

Do đó, có cơ sở để HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Hải H về “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” đối với ông Đặng Quang V.

[3.1.5] Về yêu cầu Huỷ hợp đồng cho thuê nhà ngày 17/4/2024 được giao kết giữa ông Đặng Quang V và anh Nguyễn Công N, buộc anh N bàn giao lại nhà đất cho bà H.

Sau khi tự ý thông báo cho Công ty cổ phần đầu tư và Công nghệ Y học Đ sẽ thu hồi nhà vào tháng 10/2023. Ngày 02/10/2023, ông V đã tự phá khoá cửa và thay khoá cửa khác.

Sau đó, ông V đã ký Hợp đồng cho anh Nguyễn Công N thuê nhà đất của bà Lương Thị Hải H.

Xét, ông Đặng Quang V không phải là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất tại Lô đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội nên việc ông V ký Hợp đồng cho anh Nguyễn Công N thuê toàn bộ nhà đất tại Lô đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội là không đúng về chủ thể, vi phạm điểm a khoản 1 – Điều 117 – Bộ luật Dân sự, vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lương Thị Hải H nên giao dịch giữa ông Đặng Quang V và anh Nguyễn Công N vô hiệu theo điều 122 – Bộ luật Dân sự.

**Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:*

Xét về lỗi khi tham gia giao dịch :

Ông Đặng Quang V biết và pháp luật buộc ông V phải biết ông không phải chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất nhưng vẫn ký Hợp đồng cho anh Nguyễn Công N thuê nhà là hành vi cố ý.

Khi ký Hợp đồng thuê nhà, anh Nguyễn Công N không tìm hiểu kỹ, không yêu cầu ông V xuất trình các tài liệu, chứng cứ chứng minh chủ sở hữu hợp pháp của ông đối với nhà đất cho thuê nhưng vẫn giao kết Hợp đồng.

Như vậy, để giao dịch xảy ra vô hiệu là lỗi thuộc cả 2 bên. HĐXX xác định lỗi 50/50. Tuy nhiên, ông V và anh N đều không yêu cầu HĐXX xem xét và giải quyết hậu quả của giao dịch Dân sự vô hiệu nên dành quyền khởi kiện cho ông Đặng Quang V và anh Nguyễn Công N khi có yêu cầu và giao nộp các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình bằng một vụ kiện Dân sự khác.

[3.1.6] Về yêu cầu : Buộc ông V bồi thường cho bà H số tiền kể từ khi ông V phá khoá cửa vào nhà từ tháng 10/2023 đến nay, cụ thể là 265.000.000 (Hai trăm sáu mươi lăm triệu) đồng là số tiền bà H phải bồi thường cho Công ty Y học Đ khi bà H phải huỷ bỏ Hợp đồng thuê nhà khi ông V đã có hành vi cản trở.

Tại phiên tòa, bà Lương Thị Hải H có nguyện vọng xin được rút một phần đơn khởi kiện đối với yêu cầu: Buộc ông V bồi thường cho bà H số tiền 265.000.000 (Hai trăm sáu mươi lăm triệu) đồng là khoản tiền bà H phải bồi thường cho Công ty Y học Đ khi bà H phải hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà khi ông V đã có hành vi cản trở trái pháp luật.

Xét, nguyện vọng của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu này, bị đơn không có phản tố nên cần chấp nhận

[3.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

[3.2.1] Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/05/2015 tại Phòng công chứng QT vì bà Lương Thị Hải H và anh Đặng Quang H đã làm trái với các điều kiện nêu trong Hợp đồng ngày 22/05/2015 và bà Lương Thị Hải H không thực hiện các thỏa thuận giữa ông V và bà H liên quan đến nhà, đất tại lô đất số A trong Bản thỏa thuận được ký cùng ngày 22/05/2015.

Ngày 22/5/2015 tại Phòng công chứng QT, ông Đặng Quang V đã ký “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” cho anh Đặng Quang H. Tuy nhiên vào thời điểm tặng cho anh H chưa đủ tuổi thành niên nên người đại diện cho anh H ký kết hợp đồng tặng cho là bà Lương Thị Hải H – mẹ đẻ của anh H.

Tại điều 1, mục 1.3 - Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất – có quy định về các điều kiện kèm theo, như sau:

- “Người giám hộ cho người được nhận tặng cho không được quyền thay mặt người được tặng cho (chủ sử dụng đất) để thực hiện các giao dịch: Chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn, thế chấp, cầm cố, đặt cọc... và các giao dịch khác đối với tài sản trên.
- Người nhận tặng cho có nghĩa vụ phụng dưỡng cha, mẹ khi cha mẹ già yếu. Trường hợp người được nhận tặng cho (cháu Đặng Quang H) có hành vi bất hiếu với người tặng cho, với dòng họ thì người tặng cho cháu – Đặng Quang V – có quyền đòi lại tài sản tặng cho và Hợp đồng tặng cho này bị hủy bỏ “

Tại phiên tòa, ông V cho rằng anh Hải đã có hành vi bất hiếu với ông và gia đình ông như : Đuổi cháu của ông V ra khỏi nhà, không thăm hỏi ông V và mẹ ông V (là bà nội của anh H). Tuy nhiên, ông V lại thừa nhận Tết năm 2025, anh H có về quê ăn Tết với ông và gia đình ông, cũng chưa bao giờ có hành vi hay lời nói nào hỗn hào với ông và gia đình ông... Hành vi “đuổi cháu ruột của ông V ra khỏi nhà..” không phải hành vi bất hiếu nên HĐXX có cơ sở để khẳng định anh Đặng Quang H không vi phạm các điều kiện của “ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Đối với các điều kiện : Không mua bán, tặng cho nhà đất. các giao dịch đều phải được sự đồng ý của ông V, không cản trở ông V sinh sống tại nhà đất; ông

V có quyền yêu cầu chia đôi số tiền cho thuê nhà ; được hưởng 50% giá trị nhà đất khi bán trong trường hợp ông đau ốm, khó khăn ...

Trong thời gian giám hộ cho anh H từ ngày ký Hợp đồng tặng cho (ngày 22/5/2015) đến ngày anh H đủ 18 tuổi tròn (ngày 19/12/2021) , ông Đặng Thế V không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Lương Thị Hải H vi phạm các điều kiện kèm theo trong “ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 22/5/2015

ký tại Phòng công chứng QT cũng như các điều khoản trong “Bản thỏa thuận” ký cùng ngày 22/5/2015 giữa ông Đặng Quang V và bà Lương Thị Hải H

Do đó, HĐXX không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố này của ông Đặng Quang V.

[3.2.2] Đối với yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên: Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 tại phòng công chứng X thành phố Hà Nội giữa anh Đặng Quang H và bà Lương Thị Hải H.

Anh Đặng Quang H, sinh ngày 19/12/2003

Ngày 19/12/2021, anh H đủ 18 tuổi tròn.

Ngày 24/01/2022, tại Phòng công chứng X, anh H ký “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với bà Lương Thị Hải H.

Xét, khi ký “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” các bên tham gia đều tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, anh H và bà H đều có năng lực hành vi dân sự, trong bản “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ký ngày 22/5/2015 tại Văn phòng công chứng QT không có điều kiện kèm theo là “ anh Hải không được tặng cho lại tài sản cho bên thứ 3 ” nên việc anh Đặng Quang H tặng cho mẹ đẻ là bà Lương Thị Hải H nhà đất tại Lô đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội là hoàn toàn đúng với các quy định của pháp luật nên HĐXX không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.2.3] Đối với yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền hoàn thiện thủ tục trả lại tên ông Đặng Quang V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất như ban đầu số BX 888xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 08/4/2015.

Tại phiên tòa, ông V tự nguyện xin rút yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền hoàn thiện thủ tục trả lại tên ông Đặng Quang V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất như ban đầu số BX 888xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 08/4/2015.

Xét, nguyện vọng của ông V là tự nguyện, không trái với đạo đức XH và các quy định của pháp luật nên HĐXX cần chấp nhận.

Về án phí: Ông Đặng Quang V không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đối với bà Lương Thị Hải H.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án.
Bác các yêu cầu khác của các đương sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117; 122; 169; 457; 459; 462 ; 472 - Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 5, 26, 36, 271, 273 - Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ Luật Người Cao tuổi

Căn cứ các Điều 24, 27 - Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 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.

Xử :

1. Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc : Buộc ông V bồi thường cho bà H số tiền 265.000.000 (Hai trăm sáu mươi lăm triệu) đồng là khoản tiền bà H phải bồi thường cho Công ty Y học Đ khi bà H phải hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà khi ông V đã có hành vi cản trở trái pháp luật.

2. Đình chỉ 1 phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền hoàn thiện thủ tục trả lại tên ông Đặng Quang V trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất như ban đầu số BX 888xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 08/4/2015.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Lương Thị Hải H.

- Buộc ông Đặng Quang V chấm dứt mọi hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt toàn bộ nhà đất tại Lô đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội của bà Lương Thị Hải H.

- Hợp đồng thuê nhà ngày 17/4/2024 ký giữa ông Đặng Quang V và anh Nguyễn Công N vô hiệu với lỗi 50/50.

Giành quyền khởi kiện đối với ông Đặng Quang V và anh Nguyễn Công N về yêu cầu bồi thường thiệt hại do Hợp đồng thuê nhà vô hiệu khi các bên có Đơn yêu cầu và giao nộp các tài liệu chứng cứ có liên quan

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố còn lại của ông Đặng Quang V. Buộc ông Đặng Quang V và anh Nguyễn Công N phải bàn giao lại nhà đất tại Lô đất số A, khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Cục B, Tổng cục C, BCA, phường N, quận C, Hà Nội cho bà Lương Thị Hải H.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự

5. Về án phí: Ông Đặng Quang V không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của luật Người Cao tuổi.

Hoàn trả cho bà Lương Thị Hải H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 21941 ngày 01/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo:

Bà Lương Thị Hải H và ông Đặng Quang V có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, được quyền kháng cáo phần liên quan trong bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND Quận B
- TAND TP Hà Nội
- VKSND TP Hà Nội
- THADS Quận B
- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Quỳnh C

