

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 73/2022/DS-PT

Ngày 30-11-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất
và Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Trường

Các Thẩm phán:

Ông Lê Anh Sơn

Bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Trần Trọng An - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đỗ Thu H - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Dương Quang L; nơi cư trú: Số 748 T, phường S, quận H, thành phố Hải Phòng, có mặt.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Tuyết N; nơi cư trú: Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị Thanh H (tức Phạm Thị H), nơi cư trú: Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng, có mặt.

+ Văn phòng Công chứng C; địa chỉ: Số 736 Ngô Gia Tự, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. Đại diện theo pháp luật: Đại diện theo pháp luật: Ông C - Trưởng văn phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Thị Thanh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình xét xử, nguyên đơn anh Dương Quang L trình bày:

Ngày 03/6/2021, chị Nguyễn Thị Tuyết N (bên chuyển nhượng) và anh L (bên nhận chuyển nhượng) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 02 (địa chỉ: Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng), diện tích 59,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO715260, số vào sổ cấp GCN: CH000177 do UBND quận L cấp ngày 08/11/2018 cho chủ sử dụng là bà Phạm Thị H; ngày 19/02/2019 tặng cho chị Nguyễn Thị Tuyết N. Anh Dương Quang L đã giao cho chị N số tiền là 1.380.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi triệu) để trả hết khoản vay của chị N tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Quang Trung (địa chỉ: Số 185 Quang Trung, phường Quang Trung, quận H, thành phố Hải Phòng) và một số khoản nợ khác. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh L có kiểm tra giấy tờ pháp lý của nhà đất, bì đỏ mang tên chị Nguyễn Thị Tuyết N (do bà Phạm Thị H tặng cho)

Sau khi bàn giao đủ giấy tờ nhà đất và tiền chuyển nhượng theo đúng hợp đồng, anh L yêu cầu chị N bàn giao nhà đất tại số 46/115 D. Tuy nhiên, chị N chưa bàn giao được và có nguyện vọng đề xuất anh L cho thuê lại 01 tháng nên anh L chưa làm thủ tục sang tên bì đỏ. Anh L đồng ý và ký Hợp đồng thuê nhà ngày 03/6/2021 với chị Nguyễn Thị Tuyết N, thời hạn thuê là 01 tháng bắt đầu từ ngày 03/6/2021 đến ngày 03/7/2021.

Hết thời hạn thuê nhà vào ngày 03/7/2021, Anh L đã liên lạc với chị N yêu cầu bàn giao nhà đất tại số 46/115 D nhưng chị N vẫn chưa thể bàn giao, sau đó anh L không liên lạc được với chị N và cũng không biết chị N ở đâu, làm gì. Nhà, đất tại số 46/115 D từ đó đến nay do bà Phạm Thị H (tức Phạm Thị Thanh H) là mẹ đẻ của chị N quản lý, sử dụng. Bà H không bàn giao nhà nên anh L không thể lấy lại được tài sản đã được chị N chuyển nhượng.

Vì vậy, anh Dương Quang L đề nghị Tòa án buộc chị N bàn giao tài sản theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 03/6/2021 giữa anh L và chị N để đảm bảo quyền lợi cho anh L.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình xét xử, bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Chị N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Dương Quang L. Chị N xác nhận mình có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh L như nội dung anh L trình bày. Lúc đó, do chị L làm ăn thua lỗ, không có tiền trả nợ Ngân hàng và các khoản nợ ngoài khác, nên đã đồng ý bán tài sản nhà đất ở của chị (được tặng cho) tại số 46/115 D cho anh L và nhận số tiền là 1.380.000.000 đồng để trả nợ. Khi ký hợp

đồng chuyển nhượng với anh L, tại số 46/115 D đã có đất và trên đất có sẵn nhà. Trước khi chuyển nhượng, chị N đã đưa tiền cho bà H (mẹ đẻ) để sửa nhà hết 80.000.000 đồng.

Nay anh L khởi kiện tại Tòa án yêu cầu chị N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Đầu tiên, chị N muốn xin anh L thông cảm cho chị và mẹ chị. Nếu được anh L đồng ý, chị N đề xuất được phép trả dần số tiền tương ứng với giá trị nhà đất trước đây đã chuyển nhượng cho anh L, mỗi tháng chị N sẽ trả từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng cho đến khi trả hết nợ cho anh L. Nếu anh L không đồng ý thì chị N cũng không còn phương án nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H (tức Phạm Thị H là mẹ đẻ của chị Nguyễn Thị Tuyết N) trình bày:

Về yêu cầu khởi kiện của anh Dương Quang L, bà H không đồng ý. Nhà đất số 46/115 D là của bà H, bà là người bỏ tiền ra mua, chị N chỉ là con bà chứ không phải đồng chủ hộ. Năm 2018, chị N đi làm bìa đỏ nhưng từ đó đến hai năm sau, bà H không nhìn thấy bìa đỏ đâu, N cũng không đưa cho bà H xem. Tháng 5/2021, bà H hỏi chị N là bìa đỏ mang tên ai thì N trả lời là bìa mang tên Nguyễn Thị Tuyết N và chụp phần tặng cho tài sản cho bà xem. Lúc đó bà H mới biết đã bị lừa sang tên nhà đất cho chị N.

Ngày 10/01/2022, Tòa án nhân dân quận L đã thụ lý yêu cầu độc lập của bà H đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/01/2019, số công chứng 000255/HĐCT.2019, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị H (tức Phạm Thị Thanh H) và bên được tặng cho (làm tài sản riêng) là chị Nguyễn Thị Tuyết N. Tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất thửa đất số 188, tờ bản đồ số 02, địa chỉ 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng, diện tích 59,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO715260, số vào sổ cấp GCN: CH000177 do UBND quận L cấp ngày 08/11/2018 cho chủ sử dụng là bà Phạm Thị H. Lý do bà H yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho là do chị N đã lừa dối bà. Vào khoảng 19h00' ngày 30/01/2019, chị N dẫn công chứng viên C đến nhà số 46/115 D, hai người không nói gì, không giải thích hồ sơ tài liệu gì, chỉ bảo bà H ký giấy tờ và đi về. Bà H nghĩ là ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã ký.

Bà H đã nhận thông báo của Tòa án về việc yêu cầu bà nộp tạm ứng chi phí tố tụng liên quan đến yêu cầu của bà. Tuy nhiên, bà H cho rằng nhà đất tại số 46/115 D là tài sản của bà không việc gì phải cho xem xét thẩm định và không phải nhà của chị N nên Tòa án không thể đến xem xét thẩm định được.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh C - Công chứng Viên (là đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng C) trình bày:

Đối với hợp đồng tặng cho giữa bà H và chị N, anh M là người trực tiếp tiếp nhận yêu cầu và thực hiện. Anh M đã từng nghe bà H trình bày nhiều lần về vấn đề này. Sự việc xảy ra không phải quá lâu nhưng anh vẫn nhớ những tình tiết sự việc, anh M khẳng định mình làm đúng quy định của pháp luật cả về thủ tục và thu phí.

Khi ký hợp đồng tặng cho, anh M đi xe máy đến đầu ngõ 115 D gặp chị N, chị N dẫn anh vào nhà 46/115 D gặp bà H là mẹ chị N (khoảng 19h30'), lúc đó còn không có chỗ ngồi và phải kéo điện cho sáng. Anh M có giải thích với bà H là hôm nay ký hợp đồng tặng cho nhà đất cho chị N, anh còn hỏi chị N trước mặt bà H “*có phải tặng cho để thế chấp Ngân hàng không?*” nhưng chị N không trả lời. Bà Hương còn đọc hợp đồng tặng cho trong khoảng 10 phút mới ký. Anh M đã yêu cầu bà H, chị N xuất trình bìa đồ để kiểm tra, chị N đã lấy bìa đồ đưa cho anh và bà H xem. Ngoài ra trước đó anh M đã từng làm thủ tục cho bà H và chị N 02 hợp đồng liên quan đến nhà đất số 46/115 D (là hợp đồng chuyển nhượng tài sản và huỷ hợp đồng chuyển nhượng tài sản với bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 6 Lô 120 Công nhân D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng), anh M chứng kiến bà H đã cùng xem bìa đồ do chị N xuất trình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 Tòa án nhân dân quận L, thành phố Hải Phòng đã tuyên xử:

- Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Điều 223, Điều 401 và Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Quang L

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có mã số công chứng 2657 ngày 03/6/2021 đối với thửa đất số 188; tờ bản đồ số 02 tại Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Tuyết N đã được lập tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thúy Mai (Địa chỉ: Số 86 đường Đà Nẵng, thị trấn Núi Đèo, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N phải thực hiện.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Tuyết N giao tài sản quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất là 59,1m² thuộc thửa đất số 188; tờ bản đồ số 02 tại Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Tuyết N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CO715260, số vào sổ cấp GCN: CH000177 do UBND quận L cấp ngày 08/11/2018. Đồng thời những người đang sinh sống trên đất là bà Phạm Thị Thanh H (tức Phạm Thị H) cùng có trách nhiệm cùng với chị N di dời khỏi mảnh đất đang tranh chấp và bàn giao tài sản nêu trên cho anh Dương Quang L.

Anh Dương Quang L, chị Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh H (tức Phạm Thị H) yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản theo hợp đồng công chứng chứng thực số công chứng 000255/HĐCT.2019, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị H (tức Phạm Thị Thanh H) và bên được tặng cho (làm tài sản riêng) là chị Nguyễn Thị Tuyết N được lập tại Văn phòng công chứng C vào ngày 18/11/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H kháng cáo với nội dung: Việc kí kết Hợp đồng tặng cho diện tích đất giữa bà và chị N là có gian dối. Quá trình ký hợp đồng bà không đọc hợp đồng, vì tin con nên đã ký vào hợp đồng tặng cho nhưng không lăn tay. Vì vậy bà H đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh Dương Quang L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Anh Dương Quang L đề nghị Tòa án buộc chị N bàn giao tài sản theo đúng Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 03/6/2021 giữa anh L và chị N để đảm bảo quyền lợi cho anh L.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết N giữ nguyên lời trình bày tại tòa án sơ thẩm và trình bày: Các nội dung như anh Dương Quang L trình bày là đúng sự thật. Việc mẹ chị là bà H trình bày chị và anh C lừa dối mẹ là không đúng. Mẹ chị đã giao cho chị để làm thủ tục cấp sổ đỏ. Và trước khi làm thủ tục tặng cho chị thì mẹ chị đã làm thủ tục bán nhà cho bà Nguyễn Thị P, đã trực tiếp kí vào hợp đồng bán, nhưng sau đó lại huỷ hợp đồng và bị phạt cọc 80 triệu đồng. Nay anh L khởi kiện tại Tòa án yêu cầu chị N thực hiện hợp đồng chuyên nhượng, chị không có ý kiến gì. Chị muốn xin anh L thông cảm cho chị và mẹ chị. Nếu được anh L đồng ý, chị N đề xuất được phép trả dần số tiền tương ứng với giá trị nhà đất trước đây đã chuyên nhượng cho anh L để giữ lại căn nhà cho mẹ chị. Nếu anh L không đồng ý thì chị N cũng không còn pH án nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H trình bày: Chị N đã lừa dối bà để kí hợp đồng tặng cho với công chứng viên C. Chữ ký trong hợp đồng bà H xác nhận là của bà H, nhưng khi kí hợp đồng thì công chứng viên không thuyết M cho bà, bà cũng không lăn tay trong hợp đồng. Toàn bộ quá trình là bìa đỏ là chị N làm, bà H không biết. Sau khi kí hợp đồng công chứng viên cũng không đưa cho bà 01 bản hợp đồng tặng cho, chị N không đưa bìa đỏ cho bà xem. Nếu biết là hợp đồng tặng cho thì bà H không ký. Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng tặng cho giữa bà và chị N ngày 30/01/2019, không chấp nhận yêu cầu của anh Dương Quang L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C trình bày: Đối với hợp đồng tặng cho giữa bà H và chị N, anh M là người trực tiếp tiếp nhận

yêu cầu và thực hiện. Anh M đã từng nghe bà H trình bày nhiều lần về vấn đề này. Anh M khẳng định mình làm đúng quy định của pháp luật cả về thủ tục và thu phí.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 12/7/2022 của TAND quận L đúng theo quy định tại Điều 271, 272, 273 BLTTDS về quyền kháng cáo, đơn và thời hạn kháng cáo nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà H cho rằng chị N lừa bà làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên theo tài liệu Tòa án thu thập được thì trước khi bà H lập Hợp đồng tặng cho với chị N, vào ngày 14/11/2018 bà H đã từng lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà Nguyễn Thị P, được công chứng bởi VPCC C. Việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Khi đó diện tích đất 59,1m² tại địa chỉ số 46/115 D đã được cấp GCNQSDĐ. Do đó bà H trình bày việc bà ký Hợp đồng tặng cho chị N vì nhầm tưởng rằng ký giấy tờ làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất tại 46/115 D là không có căn cứ.

Bà H trình bày bà không lăn tay nhưng trong hợp đồng tặng cho có dấu vân tay và qua giám định thì không có cơ sở để giám định. Tuy nhiên ngoài chứng cứ là dấu vân tay thì chữ ký trong hợp đồng tặng cho được bà H thừa nhận là do chính bà ký và kết quả giám định cũng đã xác định là đúng chữ ký của bà H. Bà H cho rằng công chứng viên C làm sai lệch hồ sơ nhưng không đưa ra được căn cứ nào chứng M. Như vậy, việc bà H cho rằng bà bị lừa ký vào Hợp đồng tặng cho chị N QSDĐ tại số 46/115 D là không có căn cứ. Kháng cáo của bà H không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07 ngày 12/7/2022 của TAND quận L.

Về án phí: Do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H là người cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp , thẩm quyền : Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, xác định được quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú tại quận L nên Tòa án nhân dân quận L thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật

Tổ tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Kháng cáo của bà Phạm Thị Thanh H đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H:

[3] *Về nguồn gốc đất và tài sản trên đất:* Theo tài liệu UBND quận L, thành phố Hải Phòng cung cấp diện tích đất là 59,1m² thuộc thửa đất số 188; tờ bản đồ số 02; địa chỉ: Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc do bà Phạm Thị Thanh H (tức bà Phạm Thị H) mua lại của bà Đoàn Thị Hóa vào năm 2007 (lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau đó, bà H đã đồng ý để chị Nguyễn Thị Tuyết N (là con gái) đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã được UBND quận L, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO715260, số vào sổ cấp GCN: CH000177 ngày 18/11/2018 mang tên bà Phạm Thị H.

[4] *Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/01/2019 giữa bà Phạm Thị Thanh H và chị Nguyễn Thị Tuyết N:*

[4.1] Ngày 30/01/2019, tại số 46/115 D, L, Hải Phòng, bà Phạm Thị Thanh H, chị Nguyễn Thị Tuyết N đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thanh H và chị Nguyễn Thị Tuyết N đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích đất là 59,1m² thuộc thửa đất số 188; tờ bản đồ số 02; địa chỉ: Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng, dưới sự chứng kiến của công chứng viên C.

[4.2] Bà Phạm Thị Thanh H trình bày chị N và anh M đã gian dối khi ký hợp đồng, quá trình ký bà không đọc hợp đồng mà chỉ vì tin tưởng con gái là chị N nên đã ký. Mặt khác, tại Hợp đồng tặng cho phía dưới tên của bà H có điểm chỉ, tuy nhiên bà chỉ xác nhận ký tên, còn điểm chỉ vân tay không phải là của bà H.

[4.3] Anh M và chị N trình bày bà H đã đồng ý việc tặng cho tài sản và đã ký tên và Hợp đồng. Anh M trình bày thêm, trước khi ký thì bà H có đọc hợp đồng trong 10 phút, và anh có kiểm tra sổ đỏ trước khi bà H và chị N ký.

[4.4] Hội đồng xét xử thấy ngoài chữ ký “Phạm Thị H” ở dưới mục “BÊN TẶNG CHO”, còn có các chữ ký nháy “Phạm H” ở các trang của hợp đồng.

[4.5] Tại Bản kết luận số 103/KT-KTHS (TL) ngày 11/7/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hải Phòng kết luận:

“1. Giám định tài liệu: Chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Thị H tại mục “Bên tặng cho” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của người mang tên Phạm Thị Thanh H (tức Phạm thị H) trên các tài liệu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người ký, viết ra.

2. Giám định đường vân: Dấu vân tay in phía dưới vị trí chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Thị H tại mục “Bên tặng cho” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A không đủ yếu tố giám định.”

[4.6] Căn cứ vào lời khai của bà H, chị N, anh M, và kết luận giám định, có đủ căn cứ khẳng định bà Phạm Thị H đã ký trực tiếp vào Hợp đồng tặng cho ngày 30/01/2019 giữa bà H và chị N. Bà H khẳng định việc bà ký là do bị lừa dối nhưng không đưa ra các tài liệu nào chứng M. Mặt khác, ngoài chữ ký chính ở cuối hợp đồng thì có các chữ ký nháy “Phạm H” tại các trang của hợp đồng. Bà H là người có năng lực trách nhiệm dân sự, tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho hoàn toàn M miễn, nên phải xác định việc ký vào hợp đồng tặng cho đã thể hiện ý chí tặng cho tài sản của bà Phạm Thị Thanh H cho chị Nguyễn Thị Tuyết N tại thời điểm ngày 30/01/2019.

[4.7] Tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 30/01/2019, Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật.

[4.8] Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hình thức và hiệu lực của hợp đồng tặng cho bất động sản như sau:

1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.

[4.9] Theo quy định của pháp luật, đến khi người nhận chuyển quyền sử dụng đất (theo giao dịch tặng cho) đăng ký quyền sử dụng đất cho mình, thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sẽ có hiệu lực pháp luật.

[4.10] Tại Công văn số 132/UBND-TNMT ngày 14/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận L cung cấp:

“...Ngày 30/01/2019 bà Phạm Thị H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết N. Ngày 19/02/2019 Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận L đã chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Tuyết N...”. Việc chỉnh lý đã được thực hiện tại GCNQSDĐ số CO 715260.

[4.11] Như vậy, về mặt hình thức, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/01/2019 giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị Thanh H và bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Tuyết N được lập thành văn bản, có chữ ký của cả hai bên, do công chứng viên C chứng kiến và được công chứng tại Văn phòng công chứng C. Về nội dung, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích 59,1m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO715260, số vào sổ cấp GCN: CH000177 do UBND quận L cấp ngày 08/11/2018 cho chủ sử dụng là bà Phạm Thị H, là tài sản riêng của bà Phạm Thị H.

[4.12] Đến ngày 19/02/2019 chị N đã hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận L. Từ thời điểm ngày 30/01/2019 đến ngày 19/02/2019 bà H không có văn bản, ý kiến về việc thay đổi ý định tặng cho tài sản. Như vậy, Hợp đồng tặng cho tài sản ngày 30/01/2019 giữa bà Phạm Thị H và chị Nguyễn Thị Tuyết N là hợp pháp, có hiệu lực vào ngày 19/02/2019.

[4.13] Vì thế có đủ cơ sở xác định Quyền sử dụng diện tích 59,1 m², thửa đất số 188; tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng là tài sản của chị Nguyễn Thị Tuyết N kể từ ngày 19/02/2019.

[5] *Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03/6/2021 giữa anh Dương Quang L và chị Nguyễn Thị Tuyết N:*

[5.1] Ngày 03/6/2021, tại Văn Phòng công chứng Phạm Thị Thúy Mai (Địa chỉ: Số 86 đường Đà Nẵng, thị trấn Núi Đèo, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) chị Nguyễn Thị Tuyết N (bên chuyển nhượng) và anh Dương Quang L (bên nhận chuyển nhượng) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 188; tờ bản đồ số 02 (Địa chỉ: Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng); diện tích 59,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO715260, số vào sổ cấp GCN: CH000177 do UBND quận L cấp ngày 08/11/2018 cho chủ sử dụng là bà Phạm Thị H, ngày 19/02/2019 tặng cho chị Nguyễn Thị Tuyết N.

[5.2] Anh Dương Quang L đã giao cho chị N số tiền là 1.380.000.000 đồng để trả hết khoản nợ của chị N trong Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng và một số khoản nợ khác. Các bên đều thừa nhận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối hoặc bị ép buộc. Xét thấy trước khi chuyển nhượng cho anh Dương Quang L, chị N chưa chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ai. Do vậy, xác định việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L với chị N là thỏa thuận hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tuân thủ các điều kiện về hình thức và nội dung, do đó có cơ sở kết luận Hợp đồng này là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

[6] *Đối với tài sản trên đất:* Theo lời khai của các bên đương sự là tài sản hình thành từ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, từ đó cho đến nay chị N, bà H đang sử dụng ổn định, không có sự thay đổi. Bà H, chị N đều xác nhận có sửa chữa (chi phí khoảng 80.000.000 đồng) do chị N bỏ ra đưa cho bà H thanh toán (vào thời điểm chưa hoàn tất thủ tục tặng cho chị N) và chị N xác nhận đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho anh L.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Quang L buộc chị Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao tài sản quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 188; tờ bản đồ số 02 (Địa chỉ: Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng); diện tích 59,1m² là tài sản tặng cho riêng mang tên Nguyễn Thị Tuyết N vào ngày 19/02/2019 cho anh Dương Quang L và có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục sang tên GCNQSDĐ theo quy định của

pháp luật. Đồng thời những người đang sinh sống trên đất là bà Phạm Thị Thanh H (tức Phạm Thị H) có trách nhiệm cùng với chị N di dời khỏi nhà đất đang tranh chấp và bàn giao tài sản nêu trên cho anh Dương Quang L.

[8] Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh H: Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản ngày 30/01/2019 giữa bà Phạm Thị Thanh H (tức Phạm Thị H) và chị Nguyễn Thị Tuyết N.

[9] Hội xét xử xét không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Thanh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị Thanh H phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên bà H được miễn án phí do là người cao tuổi.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Thanh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 223, Điều 401 và Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Quang L.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có mã số công chứng 2657 ngày 03/6/2021 đối với thửa đất số 188; tờ bản đồ số 02 tại Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Tuyết N đã được lập tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Thúy Mai (Địa chỉ: Số 86 đường Đà Nẵng, thị trấn Núi Đèo, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N phải thực hiện.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Tuyết N giao tài sản quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất là 59,1m² thuộc thửa đất số 188; tờ bản đồ số 02 tại Số 46/115 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Tuyết N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CO715260, số vào sổ cấp GCN: CH000177 do UBND quận L cấp ngày 08/11/2018. Đồng thời những người đang sinh sống trên đất là bà Phạm Thị Thanh H (tức Phạm Thị H) cùng có trách nhiệm cùng với chị N di dời khỏi mảnh đất đang tranh chấp và bàn giao tài sản nêu trên cho anh Dương Quang L.

Anh Dương Quang L, chị Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh H (tức Phạm Thị H) yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản theo hợp đồng công chứng chứng thực số công chứng 000255/HĐCT.2019, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị H (tức Phạm Thị Thanh H) và bên được tặng cho (làm tài sản riêng) là chị Nguyễn Thị Tuyết N được lập tại Văn phòng công chứng C vào ngày 18/11/2018.

4. Về án phí:

Chị Nguyễn Thị Tuyết N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại anh Dương Quang L số tiền 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu Kí hiệu AA/2021 số 0005088 ngày 20/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Hải Phòng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Phạm Thị Thanh H (tức Phạm Thị H).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận L;
- Chi cục THADS quận L;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Phạm Hữu Trường