

Bản án số: 27/2017/DS-ST

Ngày: 04/12/2017

V/v: “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng
cho tài sản, hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất và đòi lại tài sản”

ÁN CÓ KHÁNG CÁO

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Dung
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Ngô Mỹ Châu
Ông Phan Quý Thành
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:* Ông **Huỳnh Tấn Trung** - Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Trong các ngày từ 28/11 đến ngày 04/12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 71/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2017 về việc “**Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đòi lại tài sản**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 40/2017/QĐXXST-DS ngày 12/9/2017; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 60/2017/QĐST-DS ngày 30/10/2017; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 26/2017/QĐ-ST ngày 13/11/2017 và Thông báo ngày xét xử số 1349/TA-DS ngày 13/11/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Lộc** và bà **Ứng Thị Bích Thu**

Cùng địa chỉ: Số 26 đường Nhị Hà, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ông Lộc và bà Thu có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư **Vũ Như Hào** – Công ty Luật TNHH MTV Vũ Như Hào & Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: Số 16 đường Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Luật sư Hào có mặt tại phiên tòa.

- Bi đơn:

1. Ông **Nguyễn Thanh Hùng**

Địa chỉ: Số 26 đường Nhị Hà, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ông Hùng có mặt tại phiên tòa.

2. Bà **Phạm Ngọc Phương Loan**

Địa chỉ: Số 07 đường Mê Linh, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà Loan vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Loan:

Luật sư **Nguyễn Hà Luân** – Văn phòng Luật sư Hưng Đạo Thăng Long thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 164 (Số 01 cũ) đường Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Luật sư Luân có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang**

Địa chỉ: Số 42 đường Lê Thánh Tôn, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Thọ - Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trọng Lợi và ông Phan Đức - nhân viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Nha Trang. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Cháu Nguyễn Thanh Nhật Minh - sinh năm 2006

Địa chỉ: Số 07 đường Mê Linh, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Minh: Ông **Nguyễn Thanh Hùng** và bà **Phạm Ngọc Phương Loan**. Ông Hùng có mặt, bà Loan vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Kim Cương

Địa chỉ: Số 26 đường Nhị Hà, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ông Kim Cương vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hoa Cương

3. Bà Nguyễn Lê Mỹ Linh

Cùng địa chỉ: Số 26B đường Nhị Hà, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ông Hoa Cương, bà Linh vắng mặt.

4. Ông Lê Tuấn Phong

Địa chỉ: Số 47/12 đường Nguyễn Thiện Thuật, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ông Phong vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/5/2017, bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu trình bày:*

- Nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang có nguồn gốc là do vợ chồng ông, bà tạo lập và đã sống tại nhà này từ năm 1998 đến nay. Ông, bà có 03 người con trai (trong đó Nguyễn Thanh Hùng là con út). Vợ chồng đã đến tuổi già trên cơ sở

tình yêu thương và mong muốn các con ổn định cuộc sống, gia đình hạnh phúc nên khoảng ngày 23/03/2010 vợ chồng ông, bà có gọi các con trai về họp thống nhất việc tặng cho nhà, đất 26 Nhị Hà cho các con đồng thời có lập một văn bản "Lời căn dặn của cha mẹ trước khi cho các con thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất", yêu cầu các con phải ký cam kết vào văn bản này để thực hiện. 03 người con trai (trong đó có Hùng) và một người con dâu trưởng là Linh đã ký vào văn bản Lời căn dặn trên (sở dĩ văn bản này chỉ bắt buộc 03 người con trai phải ký bởi ông, bà xác định 03 người con trai phải chịu trách nhiệm chính đối với lời căn dặn này). Trong văn bản lời căn dặn có một nội dung rất quan trọng là: "**Chúng tôi có quyền ở căn nhà này cho đến khi qua đời**", vợ chồng Hùng Loan phải có nghĩa vụ chăm sóc vợ chồng chúng tôi đến phút cuối trước khi qua đời. Xuất phát từ ý chí và lời căn dặn trên, nên ngày 22/6/2010, vợ chồng ông, bà đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất 26 Nhị Hà, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang cho con trai là Nguyễn Thanh Hùng và con dâu là Phạm Ngọc Phương Loan.

Tại thời điểm lập Hợp đồng tặng cho thì căn nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang chỉ là nhà cấp 4 cũ kết cấu mái tôn, tường gạch.

Năm 2011, ông, bà thấy căn nhà đã bị hư hỏng nặng, chỗ ở chật chội nên để có chỗ ở và sinh hoạt phù hợp với vợ, chồng ông, bà và phù hợp với vợ chồng Hùng, Loan nên ông, bà đã thống nhất với vợ chồng Hùng, Loan là sẽ phá bỏ toàn bộ căn nhà cũ để xây dựng lại căn nhà mới (như hiện nay). Toàn bộ số tiền chi phí xây dựng nhà mới là do ông, bà bỏ ra. Mục đích bỏ tiền xây dựng lại nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang là để ông, bà sẽ ở tại căn nhà này cùng vợ chồng Hùng, Loan cho đến khi qua đời và Hùng, Loan phải có nghĩa vụ chăm sóc ông, bà khi ốm đau, lúc tuổi già. Do đó, khi thiết kế nhà, Hùng đã dành riêng một phòng tầng dưới để vợ chồng ông, bà ở. Sau khi xây dựng nhà xong, vợ chồng ông, bà vẫn ở và sinh sống tại đây cùng vợ chồng Hùng, Loan.

Quá trình sống chung thấy vợ chồng Hùng, Loan thường xảy ra mâu thuẫn, ghen tuông lẫn nhau, khoảng tháng 7/2015 Loan tự ý dọn đồ về nhà mẹ đẻ ở. Sau khi Loan dọn đi khỏi nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang thì vợ chồng ông, bà mới phát hiện vào năm 2014, Hùng đã làm trái lời căn dặn của ông, bà mà Hùng đã ký và nội dung Hùng đã cam kết, tự ý lập hợp đồng tặng cho ½ nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang cho con gái là Nguyễn Thanh Nhật Minh (con chung của Hùng và Loan), để ngay lập tức Loan nhanh chóng làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho cháu Minh đứng tên (Loan là người giám hộ duy nhất) đồng thời Nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang do Loan và cháu Minh đồng sở hữu chủ trong khi vợ chồng ông, bà đang ở tại nhà, đất này.

Như vậy, Hùng, Loan đã làm trái với lời căn dặn của ông, bà, và Hùng đã vi phạm bản cam kết mà Hùng đã ký. Tại thời điểm Hùng ký Hợp đồng tặng cho con gái ½ nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang căn nhà cấp 4 không còn, toàn bộ giá trị căn nhà mới xây dựng (năm 2011) trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông, bà, nhưng UBND thành phố Nha Trang khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với ½ nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang cho

cháu Minh, không xem xét thẩm tra phần nhà mới xây dựng trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông, bà.

- *Đối với nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang:* Đây là tài sản của vợ chồng ông, bà đã bỏ toàn bộ số tiền 1.100.000.000 đồng để mua của ông Lê Tuấn Phong, mục đích cho thuê kiếm thêm thu nhập trang trải cuộc sống. Toàn bộ số tiền mua nhà bà Thu đã giao trực tiếp cho người bán nhà là ông Lê Tuấn Phong. Việc ông, bà để cho Hùng và Loan đứng tên để khi cho thuê nhà thuận tiện trong giao dịch ký hợp đồng (cụ thể là đối với khách hàng là người nước ngoài thuê vì ông, bà không biết ngoại ngữ). Ngày 23/7/2013, Hùng có viết cho ông, bà một bản cam kết vợ chồng Hùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang của ông, bà. Ngày 31/12/2014, Hùng đã tự ý lập Hợp đồng tặng cho ½ tài sản cho Loan để Loan đứng tên một mình ông bà không hề hay biết. Như vậy, Hùng và Loan đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền về tài sản của ông, bà.

Từ những lý do trên, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết các nội dung sau:

1/ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/6/2010 đối với nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Lộc, bà Ứng Bích Thu với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Thanh Hùng, bà Phạm Ngọc Phương Loan.

2/ Hủy hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/8/2014 đối với nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh Hùng và bên nhận tặng cho là Nguyễn Thanh Nhật Minh.

3/ Hủy Hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất tại 143 Phương Sài, Nha Trang lập ngày 31/12/2014 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Thanh Hùng và bên nhận tặng cho là bà Phạm Ngọc Phương Loan.

4/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BB 459262 đứng tên ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BU815832 đứng tên Nguyễn Thanh Nhật Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BU815833 đứng tên bà Phạm Ngọc Phương Loan đối với nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang.

5/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số B0783355 đứng tên bà Phạm Ngọc Phương Loan và ông Nguyễn Thanh Hùng và phần nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ghi: "*Ngày 14/01/2015 tặng cho bà Phạm Ngọc Phương Loan*".

6/ Buộc ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan trả lại tài sản là nhà đất số 26 đường Nhị Hà, phường Phước Hòa và nhà, đất tại số 143 đường Phương Sài, phường Phương Sơn, thành phố Nha Trang cho ông bà, vì hiện nay ông bà đã già, không còn sở hữu bất kỳ tài sản nào khác và không còn bất kỳ chỗ ở riêng nào khác.

*** Bị đơn:**

1/ *Tại bản tự khai đề ngày 23/6/2017, Biên bản hòa giải ngày 17/8/2017 và Bản trình bày ý kiến đề ngày 28/11/2017, bà Phạm Ngọc Phương Loan trình bày như sau:*

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang bà Loan có ý kiến như sau:* Năm 2010, ông Lộc và bà Thu đã tặng cho vợ chồng bà nhà đất này, việc tặng cho là hợp pháp và trên tinh thần tự nguyện không kèm theo điều kiện nào của người đã tặng cho (nguyên đơn). Do căn nhà tặng cho là nhà cấp 4 đã cũ và hư hỏng nhiều nên vào năm 2011 vợ chồng bà có trao đổi, bàn bạc với cha, mẹ chồng đập bỏ toàn bộ nhà cũ xây dựng lại nhà mới. Kinh phí xây dựng lại nhà vợ chồng bà bỏ ra là 400.000.000 đồng và cha, mẹ chồng bỏ ra bao nhiêu bà không nhớ và không nắm được vì toàn bộ tiền chi phí xây dựng là mẹ chồng (bà Thu) theo dõi nên bà không biết và không nhớ.

Do đó, bà không đồng ý các nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Lộc và bà Thu liên quan đến nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang. Bà Loan đề nghị Tòa án tiếp tục giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng tặng cho ngày 22/6/2010. Đối với giá trị của ngôi nhà được xây dựng mới sau khi có việc tặng cho có phần đóng góp chung của bố mẹ chồng và vợ chồng bà. Bà Loan đề nghị Tòa xác định phân giá trị đó để chi trả cho nguyên đơn.

- *Đối với nhà đất số 143 Đường Phương Sài, Nha Trang:* Tài sản này là do vợ chồng bà mua với giá 1.090.000.000 đồng (trong đó có vay của ông Lộc, bà Thu 500.000.000 đồng). Việc giao dịch mua bán do bà và bà Thu cùng thực hiện. Vợ chồng bà đã trả được cho bố mẹ chồng 40.000.000 đồng. Do đó, bà đồng ý trả cho ông Lộc và bà Thu số tiền còn nợ mua nhà là 460.000.000 đồng, không đồng ý trả lại nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang cho ông Lộc và bà Thu.

2. Ông Nguyễn Thanh Hùng trình bày:

- *Đối với nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang ông Hùng có ý kiến như sau:* Nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang có nguồn gốc cha, mẹ (ông Lộc và bà Thu) mua và ở tại đây từ năm 1998. Năm 2010, cha, mẹ ông có lập hợp đồng tặng cho nhà, đất này cho ông và bà Loan. Trước khi cho nhà cha, mẹ có lập một Bản lời căn dặn yêu cầu các con phải ký, tại Điều III của lời căn dặn có nội dung **cha, mẹ có quyền ở tại nhà này cho đến khi qua đời.** Bản lời căn dặn này có chữ ký của 03 anh em trai ông và người chị dâu trưởng. Năm 2011, do nhà đã bị xuống cấp hư hỏng, chật chội không đảm bảo chỗ ở sinh hoạt của cha, mẹ và của vợ chồng ông nên cha, mẹ có thống nhất với vợ chồng ông là cha, mẹ bỏ toàn bộ tiền xây dựng lại nhà mới. Để đảm bảo quyền lợi của cha, mẹ khi bỏ tiền xây dựng nhà nên ngày 5/5/2011 ông có viết một bản cam kết có nội dung vợ chồng ông không được tự ý cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho đối với nhà đất tại 26 Nhị Hà khi chưa được sự đồng ý của cha, mẹ. Sau khi xây dựng nhà xong cha, mẹ cùng vợ chồng ông đã ở tại đây. Do đó, ông khẳng định căn nhà được xây dựng trên đất tại địa chỉ 26 Nhị Hà, Nha Trang thuộc quyền sở hữu của cha, mẹ, ông và bà Loan không đóng góp bất kỳ khoản tiền nào trong việc xây dựng căn nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang. Việc cha, mẹ đồng ý bỏ tiền xây dựng lại nhà là theo đúng tinh thần của Bản lời căn dặn là cha, mẹ ở đến khi cha, mẹ qua đời.

Vào năm 2014, ông có lập hợp đồng tặng cho ½ nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang cho con gái là Nguyễn Thanh Nhật Minh là do thời điểm này quan hệ hôn nhân giữa ông và bà Loan có mâu thuẫn căng thẳng, nguyên nhân là do bà Loan ghen tuông cho rằng ông có quan hệ với người phụ nữ khác. Bà Loan sợ mất quyền lợi về tài sản nên yêu cầu ông chuyển ½ nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang (phần tài sản của ông) cho con gái Nhật Minh đứng tên đồng sở hữu với bà Loan, lúc này ông đồng ý vì chỉ nghĩ đơn giản là cho quan hệ vợ chồng bớt căng thẳng và tài sản sau này cũng là để cho con (cháu Minh) nên ông đã đồng ý ký vào hợp đồng tặng cho con gái ½ nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang theo yêu cầu của bà Loan. Mọi việc trên ông không trao đổi, thông qua cha, mẹ đã vi phạm các điều kiện trước khi cha, mẹ tặng cho tài sản và bỏ tiền xây dựng lại nhà.

Do đó việc cha, mẹ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà liên quan đến nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang ông hoàn toàn đồng ý.

- Đối với nhà đất tại số 143 đường Phương Sài, Nha Trang:

Ông Hùng khẳng định nhà, đất này là do ông Lộc và bà Thu đã bỏ tiền ra mua vào năm 2013 với mục đích để cho thuê. Vì cha, mẹ ông đã lớn tuổi, việc đi lại giao dịch khó khăn nên để ông và bà Loan đứng tên nhà đất trên. Trước khi đứng tên sở hữu đối với tài sản này ông có cam kết tài sản này ông và bà Loan đứng tên hộ. Hoàn toàn không có việc ông và bà Loan mua nhà này và mượn ông Lộc và bà Thu 500.000.000 đồng như bà Loan đã khai.

Vào năm 2014, ông có ký vào hợp đồng tặng cho bà Loan ½ nhà đất 143 Phương Sài, Nha Trang là vì thời điểm này ông đang cần số tiền 200.000.000 đồng để lập công ty riêng, ông có nói với bà Loan đưa Giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang để ông thế chấp Ngân hàng vay tạm khoản tiền trên. Bà Loan đưa ra yêu cầu là ông phải ký vào Hợp đồng tặng cho nhà, đất trên để bà Loan đứng tên một mình thì bà Loan đưa cho ông số tiền 200.000.000 đồng. Vì cần tiền gấp nên ông đồng ý ký vào hợp đồng tặng cho tạm thời để bà Loan yên tâm đưa tiền cho ông. Tuy nhiên, sau khi ông ký xong bà Loan không thực hiện lời hứa, không đưa tiền cho ông nên ông đã làm đơn tố cáo hành vi lừa đảo của bà Loan tại Công an thành phố Nha Trang.

Do đó, một lần nữa ông Hùng khẳng định nhà đất tại số 143 đường Phương Sài, Phương Sơn, Nha Trang là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Lộc và bà Thu. Việc ông tặng cho bà Loan ½ tài sản là xâm phạm đến quyền về tài sản của ông Lộc và bà Thu nên ông đồng ý trả lại tài sản trên theo yêu cầu khởi kiện của ông Lộc và bà Thu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND thành phố Nha Trang:

Tại Công văn số 5062/UBND-TNMT ngày 03/8/2017, đại diện UBND thành phố Nha Trang là ông Lê Hữu Thọ – chủ tịch trình bày:

Nhà, đất tại 26 Nhị Hà, Phước Hòa, Nha Trang được UBND thành phố Nha Trang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00063/22372 ngày 25/5/2010 cho ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu.

Năm 2010, ông Lộc, bà Thu tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 230, được phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 22/6/2010. Theo đó, UBND thành phố Nha Trang cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 0118/22372 ngày 25/8/2010 cho ông Hùng và bà Loan.

Năm 2014, ông Hùng tặng cho toàn bộ phần tài sản của mình là ½ nhà, đất trên cho con là Nguyễn Thanh Nhật Minh và để con là Nguyễn Thanh Nhật Minh (sinh năm 2006) đứng tên đồng chủ sử dụng với bà Loan đối với nhà đất trên theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8184 được Văn phòng công chứng Trung tâm chứng thực ngày 13/8/2014. Theo đó, UBND thành phố Nha Trang cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01549/22372 ngày 25/9/2014 cho bà Loan và cháu Minh.

Như vậy, việc UBND thành phố Nha Trang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hùng và bà Loan, sau đó cấp đổi lại cho bà Loan và cháu Minh là đúng trình tự thủ tục. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc **đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở.**

Tại công văn số 7568/UBND-TNMT ngày 03/11/2017 của UBND thành phố Nha Trang về việc ý kiến đối với việc cấp GCNQSDĐ tại 143 Phương Sài, Phương Sơn, Nha Trang có nội dung: “Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Mến với ông Lê Tuấn Phong, bà Ngô Thị Hồng Thanh và giữa ông Lê Tuấn Phong, bà Ngô Thị Hồng Thanh với ông Nguyễn Thanh Hùng, bà Phạm Ngọc Phương Loan (đều được Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa chứng thực) các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giải quyết hồ sơ chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận số CH00609/22354 ngày 18/9/2013 cho ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan tại nhà đất số 143 Phương Sài, Phương Sơn, Nha Trang là đúng trình tự pháp luật”.

2. *Phần trình bày của người đại diện theo pháp luật của cháu Minh (người có quyền và nghĩa vụ liên quan):*

- Bà Loan (mẹ đẻ) trình bày (Bản trình bày ý kiến tại phiên tòa đề ngày 28/11/2017): Năm 2014, ông Hùng đã lập hợp đồng tặng cho phần tài sản của mình (1/2 giá trị nhà đất 26 Nhị Hà, Nha Trang) cho con gái Nguyễn Thanh Nhật Minh, việc tặng cho trên là tự nguyện. Do đó, đề nghị Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (tại địa chỉ 26 Nhị Hà) và không chấp thuận các yêu cầu của ông Nguyễn Thanh Hùng.

- Ông Hùng (cha của cháu Minh) trình bày:

Việc ông lập hợp đồng tặng cho ½ căn nhà 26 Nhị Hà cho con gái là do tại thời điểm này giữa ông và vợ có mâu thuẫn. Vợ ông không tin tưởng ông, sợ ông có quan hệ với người phụ nữ khác làm mất quyền lợi về tài sản nên bảo ông làm hợp đồng tặng cho tài sản cho con gái, ông nghĩ tài sản sau này cũng cho con nên ông đã làm hợp đồng tặng cho trong khi không trao đổi gì với cha, mẹ. Do đó, ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Lộc và bà Thu.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo các nội dung tại đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Phạm Ngọc Phương Loan vắng mặt, ông Nguyễn Thanh Hùng xác định nhà đất tại 26 Nhị Hà, Nha Trang và 143 Phương Sài, Nha Trang là của cha, mẹ ông là ông Lộc và bà Thu, do đó, ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Nha Trang có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Phạm Ngọc Phương Loan có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện của UBND thành phố Nha Trang và bà Loan là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

* **Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến nhà, đất 26 Nhị Hà, Phước Hòa, Nha Trang, Hội đồng xét xử xét thấy:**

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lộc, bà Thu và bị đơn ông Hùng vẫn xác định nhà, đất tại 26 Nhị Hà, Phước Hòa, Nha Trang có nguồn gốc do ông Lộc, bà Thu tạo lập, trước đây ông, bà có đẻ cho con trai là Nguyễn Hoa Cương đứng tên. Tháng 5/2010, ông Hoa Cương đã làm thủ tục chuyển trả nhà, đất trên cho ông Lộc, bà Thu. Ngày 25/5/2010, ông Lộc và bà Thu đã được UBND thành phố Nha Trang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 586602 vào sổ cấp GCN số 00063/22372 đối với nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang.

Theo ông Lộc và bà Thu khai vợ chồng ông, bà đã lớn tuổi, để ổn định chỗ ở, sinh hoạt của ông, bà và các con nên khoảng tháng 03/2010, trước khi quyết định chuyển tài sản nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang cho Hùng, Loan đứng tên ông, bà có lập một Bản "Lời căn dặn của cha mẹ trước khi cho các con thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất", 03 người con trai (trong đó có Hùng) và một người con dâu trưởng là Linh (vợ Cương) đã ký vào Bản lời căn dặn này. Tại Điều III của Bản lời căn dặn có nội dung thể hiện: "**Vợ chồng chúng tôi có quyền ở tại căn nhà này cho đến khi qua đời**" vợ chồng Hùng Loan phải có nghĩa vụ chăm sóc vợ chồng chúng tôi đến phút cuối trước khi qua đời. Tại thời điểm ông Lộc và bà Thu lập Bản lời căn dặn tại điều II có nội dung; "**căn nhà 26 Nhị Hà đứng tên Nguyễn Hoa Cương diện tích 138,5m² cho Nguyễn Thanh Hùng và Nguyễn Ngọc Phương Loan đứng tên**". (vì thực tế tại thời điểm này nhà, đất 26 Nhị Hà vẫn còn đứng tên Nguyễn Hoa Cương - người con trai cả)

Ngày 22/6/2010, ông Lộc và bà Thu đã lập Hợp đồng tặng cho để chuyển nhà, đất số 26 Nhị Hà, Phước Hòa, Nha Trang cho con trai là Nguyễn Thanh Hùng và con dâu là Phạm Ngọc Phương Loan. Hợp đồng tặng cho đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa. Ngày 25/8/2010, ông Hùng và bà Loan đã được UBND thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 459262, số vào sổ cấp GCN số CH00118/22372. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho căn nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang là nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn + ngói, diện tích 56,6m² (thể hiện trong Hợp đồng tặng cho và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho Hùng và Loan)

Năm 2011, vợ chồng ông Lộc, bà Thu cùng vợ chồng ông Hùng, bà Loan đã phá bỏ toàn bộ căn nhà cũ và xây dựng lại nhà mới 02 tầng với diện tích xây dựng mới 180m² như hiện nay.

** Về số tiền chi phí xây lại nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang:*

- Theo nguyên đơn ông Lộc, bà Thu bị đơn ông Hùng đều khai mục đích xây dựng lại nhà vì nhà cũ đã hư hỏng, chật chội không phù hợp chỗ ở và sinh hoạt của ông Lộc, bà Thu và của vợ chồng Hùng Loan. Vợ chồng ông Lộc, bà Thu đã bỏ toàn bộ số tiền chi phí xây dựng mới lại nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang (vì lúc này ông Hùng, bà Loan không có tiền, ông Lộc, bà Thu mới bán nhà nơi khác lấy tiền xây lại nhà mục đích để ở cùng vợ chồng Hùng, Loan). Quá trình xây dựng nhà, mọi giao dịch ký hợp đồng thuê khoán thi công, thanh toán tất cả các khoản tiền chi phí cho việc xây dựng lại nhà 26 Nhị Hà là do bà Thu là người trực tiếp thực hiện. Ông Hùng, bà Loan không bỏ ra bất kỳ khoản tiền gì.

- Lời khai của bà Loan trong quá trình giải quyết vụ án, bà Loan cho rằng vợ chồng bà cũng có đóng góp số tiền 400.000.000 đồng để xây dựng mới nhà 26 Nhị Hà, Nha Trang.

Về nội dung này Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Hùng xác nhận ông và bà Loan không bỏ bất kỳ khoản tiền chi phí xây dựng vì lúc đó vợ chồng rất khó khăn về tài chính. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu bà Loan cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh việc vợ chồng bà đã bỏ số tiền 400.000.000 đồng để xây dựng lại nhà, nhưng bà Loan không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc vợ chồng bà đã bỏ số tiền 400.000.000 đồng xây dựng nhà. Bên cạnh đó, bà Thu đã cung cấp đầy đủ Hợp đồng xây dựng, các chứng từ hóa đơn thanh toán tiền vật liệu xây nhà có xác nhận của đơn vị thi công công trình xây dựng và các cửa hàng cung cấp vật liệu xây dựng nhận tiền thanh toán trực tiếp từ bà Thu.

Do đó, dù căn cứ xác định toàn bộ số tiền xây dựng căn nhà mới tại 26 Nhị Hà, Nha Trang là do ông Lộc, bà Thu bỏ ra nên căn nhà được xây dựng trên đất tại 26 Nhị Hà, Nha Trang là thuộc quyền sở hữu của ông Lộc và bà Thu.

** Về việc tặng cho tài sản của ông Hùng đối với cháu Nhật Minh:*

- Theo ông Lộc, bà Thu khai sau khi xây nhà xong, vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Hùng, bà Loan cùng sống tại nhà này. Quá trình chung sống, vợ chồng Hùng Loan thường xảy ra mâu thuẫn, ghen tuông lẫn nhau, nên trong

khoảng thời gian năm 2014, Loan đã lừa Hùng chuyển ½ phần tài sản của Hùng là nhà, đất 26 Nhị Hà cho con gái là Nguyễn Thanh Nhật Minh (con chung của Hùng và Loan) và ngay lập tức Loan nhanh chóng làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho cháu Minh đồng sở hữu chủ với Loan toàn bộ nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang và Loan là người giám hộ duy nhất trong khi ông, bà đang ở, sinh sống tại nhà, đất này. Sau khi thực hiện xong thủ tục pháp lý nắm quyền về tài sản là nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang, khoảng tháng 7/2015 Loan tự ý dọn đồ bỏ đi không ở tại nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang và thực hiện treo bảng cho thuê nhà.

Nguyên đơn ông Lộc và bà Thu cho rằng Hùng, Loan đã vi phạm và làm trái Bản lời căn dặn của ông, bà đã lập ngày 23/3/2010 trước khi cho vợ chồng Hùng nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang và bản cam kết của Hùng trước khi ông, bà bỏ tiền xây dựng nhà. Tự ý lập hợp đồng tặng cho ½ nhà, đất Nhị Hà, Nha Trang cho con gái Nguyễn Thanh Nhật Minh không thông qua ý kiến của ông, bà.

Như vậy, để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang cần phải đánh giá, giá trị pháp lý của Bản lời căn dặn do ông Lộc và bà Thu cùng các con lập ngày 23/3/2010 và bản cam kết của ông Hùng lập ngày 5/5/2011 để từ đó xem xét đến giá trị pháp lý của các Hợp đồng tặng cho liên quan đến nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang:

- Thứ nhất đối với Bản “lời căn dặn do ông Lộc và bà Thu cùng các con lập ngày 23/3/2010”, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Bản “lời căn dặn do ông Lộc và bà Thu cùng các con lập ngày 23/3/2010” (Do ông, Lộc bà Thu đã nộp tại Tòa án Nha Trang trong vụ án ly hôn giữa bà Loan và ông Hùng) là một văn bản đánh máy có chữ ký của ông Nguyễn Văn Lộc (cha), bà Ứng Thị Bích Thu (mẹ), ông Nguyễn Hoa Cương (con trai), ông Nguyễn Kim Cương (con trai), ông Nguyễn Thanh Hùng (con trai) và bà Nguyễn Lê Mỹ Linh (con dâu trưởng).

+ Về hình thức; Đây là loại giấy tờ Bộ luật dân sự không bắt buộc phải có công chứng, chứng thực.

+ Về nội dung: Hoàn toàn thể hiện ý chí tự nguyện của tất cả những người đã ký vào văn bản, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và tại thời điểm hiện nay tất cả những người đã ký tên vào văn bản đều thừa nhận chữ ký của mình và không có ý kiến thay đổi hoặc tranh chấp.

Do đó, Bản “lời căn dặn do ông Lộc và bà Thu cùng các con lập ngày 23/3/2010” là một Văn bản dân sự về nội dung và hình thức không trái với quy định của Bộ luật dân sự và vấn đề quan trọng nhất đó là thể hiện đúng ý chí của những người đã tham gia giao dịch, đảm bảo đúng nguyên tắc của trong dân sự đó là sự tự nguyện, không trái Luật nên hợp pháp và có giá trị pháp lý với tất cả những người đã tham gia giao dịch trong đó có ông Nguyễn Thanh Hùng.

- Thứ hai: Tương tự như trên là bản cam kết do ông Hùng viết và ký, tại phiên tòa sơ thẩm ông Hùng vẫn thừa nhận toàn bộ nội dung của bản cam kết này.

- Thứ ba: Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/6/2010 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn Lộc, bà Ứng Bích Thu với bên nhận tặng cho ông Nguyễn Thanh Hùng, bà Phạm Ngọc Phương Loan.

Căn cứ Bản "lời căn dặn do ông Lộc và bà Thu cùng các con lập ngày 23/3/2010", và bản cam kết chỉ có chữ ký của ông Hùng, không có chữ ký của bà Loan. Do đó, việc tặng cho tài sản của ông Lộc và bà Thu chỉ bị hạn chế và có điều kiện về quyền đối với phần tài sản của ông Hùng và không bị hạn chế và có điều kiện về quyền đối với phần tài sản của bà Loan.

Năm 2014, Hùng lập Hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang cho con gái là Minh, không có sự đồng ý của ông Lộc và bà Thu là vi phạm Điều 462 Bộ luật dân sự quy định về tặng cho tài sản có điều kiện. Hơn nữa, tại thời điểm ông Hùng ký hợp đồng tặng cho ½ nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang cho con gái là Minh (năm 2014) thì căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích 56m² ghi trong Hợp đồng tặng cho và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không còn, mà là căn nhà mới được xây dựng. Tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông Lộc và bà Thu xây dựng năm 2011 (trước ngày ông Hùng ký Hợp đồng tặng cho 03 năm). Như vậy có thể nói việc tặng ½ nhà đất của ông Hùng cho con gái Nhật Minh đã vi phạm các điều kiện cam kết và lời căn dặn khi tặng cho tài sản của ông Lộc và bà Thu và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi về tài sản của ông Lộc và bà Thu. Do đó, Hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh Hùng và bên nhận tặng cho là Nguyễn Thanh Nhật Minh bị vô hiệu ngay từ đầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lộc, bà Thu xác định từ trước đến nay ông, bà vẫn sống tại nhà đất 26 Nhị Hà, Nha Trang, ông bà không có bất kỳ một chỗ ở riêng tư nào khác và cũng không sở hữu riêng bất kỳ tài sản nào khác. Do đó, để bảo đảm quyền lợi ổn định chỗ ở, cuộc sống, sinh hoạt tuổi già cho ông Lộc bà Thu, đồng thời cũng đảm bảo quyền lợi cho bà Loan là người đã được ông, bà tặng cho hợp pháp đối với phần tài sản của bà Loan nên Hội đồng xét xử thấy cần để cho ông Lộc, bà Thu được sở hữu toàn bộ nhà, đất 26 Nhị Hà và ông Lộc, bà Thu có nghĩa vụ thanh toán ½ giá trị quyền sử dụng đất cho bà Loan

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến nhà, đất tại 143 Phương Sài, phường Phương Sơn, thành phố Nha Trang:

- Nguyên đơn là ông Lộc, bà Thu khai năm 2013 ông, bà có bỏ tiền mua nhà, đất 143 Phương Sài, phường Phương Sơn, thành phố Nha Trang của ông Lê Tuấn Phong với mục đích cho thuê kiếm thêm thu nhập trang trải cuộc sống và giúp đỡ thêm cho Hùng, Loan. Quá trình thực hiện mua, bán nhà, bà Thu là người trực tiếp giao dịch với người bán nhà (bà Loan chỉ là người chờ bà Thu đi). Ngày 08/8/2013 vào lúc 8 giờ 22 phút, bà Thu đã rút tiền tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Khánh Hòa và trực tiếp thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông Lê Tuấn Phong (người bán nhà). Theo nguyên đơn khai để thuận tiện việc giao dịch cho thuê, nhất là đối với người nước ngoài cần

biết ngoại ngữ nên Hùng có nói để vợ chồng Hùng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, đồng thời Hùng có viết và ký một bản cam kết xác định tài sản này là của cha, mẹ. Ngày 18/9/2013, UBND thành phố Nha Trang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00609/22354 đứng tên ông Hùng và bà Loan. Ngày 31/12/2014, ông Hùng đã lập hợp đồng tặng cho ½ giá trị nhà đất tại 143 Phương Sài, Nha Trang cho bà Loan mà không hề thông qua ý kiến của ông, bà. Do đó, ông và bà khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho tài sản giữa Hùng và Loan, yêu cầu Hùng, Loan phải trả nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang cho ông, bà.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Hùng thống nhất toàn bộ với lời khai của ông Lộc và bà Thu. Ông Hùng xác định tài sản này là của ông Lộc và bà Thu, vợ chồng ông, bà chỉ đứng tên trên giấy tờ. Đồng thời ông Hùng lý giải sở dĩ ngày 31/12/2014 ông đã ký hợp đồng tặng cho ½ giá trị nhà đất tại 143 Phương Sài, Nha Trang cho bà Loan là vì tại thời điểm này ông cần số tiền 200.000.000 đồng làm ăn, ông yêu cầu bà Loan đưa Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang để ông thế chấp Ngân hàng vay tiền, bà Loan yêu cầu ông ký chuyển cho bà đứng tên toàn bộ nhà, đất tại 143 Phương Sài, Nha Trang bà Loan sẽ đưa 200.000.000 đồng (khi ký vào hợp đồng tặng cho ông nghĩ ký tạm thời để bà Loan yên tâm đưa tiền cho ông). Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng tặng cho xong bà Loan lật lọng không đưa số tiền 200.000.000 đồng, đồng thời nhanh chóng làm thủ tục đăng ký xin cấp sổ đứng tên một mình đối với nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang.

- Bị đơn bà Loan không có mặt tại phiên tòa, tại Bản tự khai và lời khai tại biên bản làm việc bà Loan xác định nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang là do vợ chồng bà mua và vay của bà Thu 500.000.000 đồng, đã trả được 40.000.000 đồng nên bà đồng ý trả 460.000.000 đồng. Đồng thời bà Loan khẳng định không có việc ông Hùng yêu cầu bà đưa 200.000.000 đồng để bà ký hợp đồng tặng cho và thực tế bà cũng không đưa cho ông Hùng 200.000.000 đồng.

Như vậy, vấn đề cần phân tích là thực chất ai là người bỏ tiền ra mua nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang và nếu là của ông Lộc, bà Thu mua thì tại sao lại để ông Hùng và bà Loan đứng tên và có việc ông Hùng yêu cầu bà Loan đưa 200.000.000 đồng và bà Loan yêu cầu ông Hùng ký chuyển tên ½ nhà đất 143 Phương Sài hay không? Về nội dung này Hội đồng xét xử xét thấy:

- Thứ nhất về số tiền mua nhà 143 Phương Sài, Nha Trang:

Căn cứ Giấy xác nhận của ông Lê Tuấn Phong (người bán nhà) lập ngày 10/3/2016 và Bản trình bày ý kiến ngày 26/9/2017 của ông Phong gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ông Phong xác nhận ông đã nhận đủ số tiền 1.100.000.000 đồng do bà Thu rút tiền tại Ngân hàng và trực tiếp thanh toán cho ông vào ngày 8/8/2013. Lời khai này của ông Phong cũng phù hợp với Phiếu chi số GD/Ref No: FJB 1322010200043 ngày 08/08/2013 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Chi nhánh Khánh Hòa đã chi cho khách hàng Ứng Thị Bích Thu số tiền 2.396.600.515 đồng (lý giải số tiền bà Thu rút cao hơn số tiền bà Thu phải

thanh toán tiền mua nhà cho ông Phong, bà Thu xác định do đến kỳ đáo hạn nên bà rút toàn bộ số tiền (trực có trong sổ tiết kiệm).

Căn cứ lời khai của bà Loan tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2016 do Cơ quan điều tra – công an thành phố Nha Trang thực hiện, bà Loan đã khai: “...Đối với nội dung tố cáo của bà Thu cho rằng ngôi nhà trên đất tại địa chỉ 143 Phương Sài, Nha Trang do bà Thu mua, cho vợ chồng tôi đứng tên trên giấy tờ và yêu cầu tôi trả lại nhưng tôi không trả. Tôi xin trình bày như sau: xác nhận căn nhà tại địa chỉ trên đúng là của mẹ chồng tôi (bà Thu) mua...”

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bà Loan lại khai nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang là của vợ chồng bà đã bỏ tiền ra mua và có mượn của ông Lộc, bà Thu số tiền 500.000.000 đồng. Lời khai này của bà Loan lại mâu thuẫn với chính lời khai của bà tại cơ quan Điều tra Công an thành phố Nha Trang (bà Loan xác định do bà Thu mua) và mâu thuẫn với lời khai của ông Phong (người bán nhà) đã xác nhận nhận đủ số tiền bán nhà trực tiếp từ bà Thu.

Lý giải về lời khai của mình tại cơ quan điều tra – Công an thành phố Nha Trang, bà Loan cho rằng do bức xúc chuyện gia đình nhà chồng nên lời khai của bà tại cơ quan điều tra là không đúng. Tại phiên tòa sơ thẩm, luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Loan cho rằng cơ quan điều tra công an thành phố Nha Trang đã gây áp lực, đập bả nên bà Loan sợ và khai không đúng sự thật. Ngoài lời khai thì cả bà Loan và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Loan không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh có việc cơ quan Công an đã gây áp lực để bà Loan khai không đúng sự thật.

Cho dù bà Loan phủ nhận lời khai của mình tại cơ quan điều tra- Công an thành phố Nha Trang. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 94 Bộ luật tố tụng dân sự thì lời khai của đương sự cũng được coi là nguồn chứng cứ. Như vậy:

Nếu căn cứ lời khai của bà Loan tại cơ quan điều tra Công an thành phố Nha Trang thì bà Loan thừa nhận là nhà đất 143 Phương Sài, Nha Trang do bà Thu mua và tặng cho vợ chồng Loan. Nguyên đơn bà Thu, ông Lộc và bị đơn ông Hùng không thừa nhận có việc tặng cho, bà Loan cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông Lộc, bà Thu đã tặng cho vợ chồng bà nhà, đất này. Nếu căn cứ lời khai tại Tòa án thì bà Loan lại phủ nhận lời khai trên và cho rằng vợ chồng bà mua nhà này và vay của bà Thu 500.000.000 đồng. Chính lời khai của bà Loan mâu thuẫn và tự phủ nhận lẫn nhau. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có việc bà Thu mua nhà 143 Phương Sài, Nha Trang là để tặng cho vợ chồng Hùng, Loan và cũng không có việc Hùng, Loan đã bỏ tiền để mua nhà, đất 143 Phương Sài, Nha Trang mà có cơ sở xác định nhà đất 143 Phương Sài, Nha Trang là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Lộc và bà Thu do ông Lộc và bà Thu bỏ tiền ra mua và để cho ông Hùng, bà Loan đứng tên hộ.

Do đó, việc ông Hùng ký hợp đồng tặng cho ½ tài sản trên là vi phạm cam kết của Hùng đối với ông Lộc và bà Thu, hơn nữa tài sản tặng cho không thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Hùng. Do đó, Hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông Hùng và bà Loan đối với nhà, đất trên không có giá trị pháp lý, bị vô hiệu.

Tuy nhiên, xét thấy hiện tại nhà, đất số 143 Phương Sài, Nha Trang bà Loan đang quản lý sử dụng, quan hệ hôn nhân giữa ông Hùng và bà Loan còn tồn tại để đảm bảo quyền lợi về chỗ ở và sinh hoạt cho bà Loan và ông Hùng, Hội đồng xét xử xét thấy cần giao cho ông Hùng, bà Loan được quyền sở hữu và sử dụng đối với nhà đất tại 143 Phương Sài, Nha Trang và có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà, đất cho ông Lộc và bà Thu theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan trả lại tài sản là nhà đất số 26 đường Nhị Hà, phường Phước Hòa cho ông Lộc và bà Thu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan trả lại tài sản là nhà đất số 143 Phương Sài, Nha Trang cho ông Lộc, bà Thu.

[3] Về án phí: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ tranh chấp do Tòa án thụ lý và nội dung giải quyết vụ án thì đây thuộc trường hợp tranh chấp không có giá ngạch. Tòa án thành phố Nha Trang trước khi chuyển hồ sơ lên Tòa án tỉnh giải quyết theo thẩm quyền đã yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí theo loại việc có giá ngạch là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, phần tiền tạm ứng án phí nộp không đúng cần hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 166 và Điều 462 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 34, Điều 147 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu về việc “yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản” là nhà, đất 26 Nhị Hà, Nha Trang và 143 Phương Sài, Nha Trang đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Lộc, bà Ứng Thị Bích Thu với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Thanh Hùng, bà Phạm Ngọc Phương Loan đối với nhà, đất số 26 đường Nhị Hà, thành phố Nha Trang lập ngày 22/6/2010 bị vô hiệu đối với phần tài sản tặng cho ông Nguyễn Thanh Hùng tương đương với ½ nhà, đất số 26 đường Nhị Hà, thành phố Nha Trang.

2.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh Hùng và bên nhận tặng cho là cháu Nguyễn Thanh Nhật Minh lập ngày 13/8/2014 bị vô hiệu.

2.2. Xác định toàn bộ căn nhà được xây dựng trên đất tại địa chỉ số 26 đường Nhị Hà, thành phố Nha Trang có giá trị 1.165.000.000đ là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu.

2.3. Ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ nhà, đất số 26 đường Nhị Hà, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang có diện tích đất là 138,83m² và nhà cùng tất cả các công trình xây dựng có trên đất.

2.4. Ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu có nghĩa vụ thanh toán ½ giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 26 đường Nhị Hà, thành phố Nha Trang là phần tài sản ông Lộc, bà Thu đã tặng cho bà Loan, cụ thể số tiền phải thanh toán là 2.082.450.000đ (*Hai tỷ, không trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng chẵn*).

2.5. Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU815832 đứng tên Nguyễn Thanh Nhật Minh do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp cho Nguyễn Thanh Nhật Minh ngày 25/9/2014.

2.6. Sau khi ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu đã thanh toán đủ cho bà Phạm Ngọc Phương Loan số tiền 2.082.450.000đ (*Hai tỷ, không trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng chẵn*). Ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin đăng ký điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm 2.2 của Quyết định này.

3. Xác định giá trị nhà, đất số 143 đường Phương Sài, thành phố Nha Trang là tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu.

3.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà, đất 143 Phương Sài giữa bên tặng cho ông Nguyễn Thanh Hùng và bên nhận tặng cho là bà Phạm Ngọc Phương Loan lập ngày 31/12/2014 là vô hiệu.

3.2. Hủy nội dung thay đổi ngày 14/01/2015 ghi "*tặng cho bà Phạm Ngọc Phương Loan, sn: 1979 cmnd số: 225028867, thường trú số 7 Mê Linh, Phước Tiến, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo hồ sơ số 237*" trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 30783355 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp cho ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan.

3.3. Giao cho bà Phạm Ngọc Phương Loan và ông Nguyễn Thanh Hùng được sở hữu và sử dụng toàn bộ nhà, đất số 143 đường Phương Sài, thành phố Nha Trang.

3.4. Bà Phạm Ngọc Phương Loan và ông Nguyễn Thanh Hùng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu giá trị nhà, đất

số 143 đường Phương Sài, thành phố Nha Trang là 1.100.000.000đ (Một tỷ, một trăm triệu đồng).

3.5. Việc tranh chấp tài sản chung đối với nhà, đất số 143 đường Phương Sài, thành phố Nha Trang giữa ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Phạm Ngọc Phương Loan sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các bên đương sự có yêu cầu.

*** Án phí:**

Ông Nguyễn Văn Lộc và bà Ứng Thị Bích Thu phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Lộc và bà Thu số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 72.000.000đ mà ông Lộc, bà Thu đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0006738 ngày 18/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA



Nguyễn Thị Kim Dung

SAO Y BẢN CHÍNH
NHA TRANG, Ngày 3 tháng 12 năm 2018
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

TL. CHANH AN

CHANH VĂN PHÒNG

CHỖ VĂN PHÒNG



TRẦN THỊ BÍCH NGỌC