TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 149/2025/DS-PT
Ngày: 19/02/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- ***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Văn Hiền

2. Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 20/01/2025 và 19/02/2025, tại Phòng xử án dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1079/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1079/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6712/2024/QĐ-PT ngày 23/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Trần Thị S,** sinh ngày 25/11/1965, (có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Duy L – Luật sư của Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

2. Bị đơn: **Ông Võ Hoàng T**, sinh năm 1982, (có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Phương N, sinh năm 1977 – Luật sư Văn phòng luật sư Bùi Nguyễn , Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

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

3.1. Ông Võ Hoàng D, sinh năm 1972, (có mặt);

Địa chỉ: Số E, đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Võ Hoàng T1, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số E, đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Võ Hoàng S1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và ông S1: Ông Võ Hoàng T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số E Đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 08/7/2024 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh; số 006470, quyển số 07), (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị S (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị S trình bày:

Bà và ông Võ Văn B, sinh năm 1945, kết hôn với nhau từ năm 2011, đã được Ủy ban nhân dân phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận kết hôn số 134, quyển số: 1/2011, ngày 12/7/2011. Trong thời gian chung sống như trên bà và ông Võ Văn B không có con chung.

Trước khi kết hôn với bà, ông Võ Văn B đã có vợ tên Phạm Thị D1, sinh năm 1954, chết năm 1992 và 04 (bốn) con chung bao gồm: Võ Hoàng D, sinh năm 1972, Võ Hoàng T1, sinh năm 1974, Võ Hoàng S1, sinh năm 1977 và Võ Hoàng T, sinh năm 1982.

Bà và ông Võ Văn B chung sống đến ngày 11/5/2022, thì ông B chết không để lại di chúc.

Về nguồn gốc, quá trình tạo lập tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: trước khi kết hôn với bà, ông Võ Văn B và bà Phạm Thị D1 đã tạo lập được tài sản là quyền sử dụng nhà ở diện tích sử dụng là 116,3 m^2 và quyền sử dụng đất ở là 204m^2, tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39 (sơ đồ nền), bộ địa chính thị trấn A, huyện B (nay là phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ nhà ở, đất ở: 271/63 (nay là E đường L), phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 1944/2004, ngày 30/9/2004, của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố

Hồ Chí Minh thì diện tích nhà đất như đã nêu trên là tài sản chung ông Võ Văn B và bà Phạm Thị D1 được tọa lạc trên diện tích khuôn viên khoảng 2.000m^2.

Diện tích đất trên là do cha của ông Võ Văn B là ông Võ Văn T2 để lại cho ông Võ Văn B và bà Phạm Thị D1. Ông Võ Văn B chỉ có các Biên lai thu thuế nông nghiệp bằng hình thức đóng lúa từ năm 1979 đến năm 1991.

Trong quá trình quản lý, sử dụng ông Võ Văn B không có xin phép xây dựng và cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Ông Võ Văn B đã chia cho các con ra ở riêng, chuyển nhượng bằng giấy tay để lấy tiền sử dụng cho các nhu cầu thiết yếu trong gia đình và chữa bệnh...

Đến ngày 20/01/2018, ông Võ Văn B đã lập hợp đồng tặng cho bà phần nhà - đất ngang 10m dài 20m, diện tích nhà 200m^2, tại thửa 117, tờ bản đồ số 39 (sơ đồ nền), tại địa chỉ: E đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở diện tích 200 m^2, rộng 10m, dài 20m, ngày 20 tháng 01 năm 2018, giữa bên tặng cho: ông Võ Văn B, bên được tặng cho là bà, diện tích được tặng cho tương ứng với một phần đất thể hiện tại bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T3 lập và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B kiểm tra nội nghiệp số: 4836/CN.BTA, ngày 10/9/2018.

Bà được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các cơ quan chức năng, tổ chức khác để thực hiện việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vì bà cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở như đã nêu trên đã tuân thủ quy định về hình thức, không vi phạm điều cấm của Luật và không nhằm trốn tránh một nghĩa vụ dân sự nào khác.

2. Bị đơn ông Võ Hoàng T trình bày tại Đơn phản tố đề ngày 13/7/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Võ Hoàng T trình bày:

Toàn bộ khuôn viên nhà đất tọa lạc tại địa chỉ: 2 (nay là số E), 54A và E đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của cha ông (ông Võ Văn B), mẹ ông (bà Phạm Thị D1).

Sau khi mẹ ông qua đời, cha ông và các anh, em ông chưa kê khai di sản thừa kế, chia thừa kế tài sản của mẹ ông (bà Phạm Thị D1) trong khối tài sản chung với ông Võ Văn B, đăng ký biến động theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình quản lý, sử dụng cha ông đã xây dựng không phép trên khuôn viên đất nằm ngoài giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho cha mẹ ông ngày 30/9/2004, nhưng thuộc khuôn viên đất do ông nội ông (Võ Văn T2) để lại cho thuê và ở được cấp số 54A và E đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến năm 2018, cha ông đã cho ông toàn bộ diện tích nhà đất số E, 54A và một phần nhà đất số E đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để

ở và có trách nhiệm thờ cúng tổ tiên... vì ông là con út trong gia đình. Ông đã quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay không có tranh chấp.

Riêng một phần nhà đất tại địa chỉ: E đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, cha ông đã tặng cho bà Trần Thị S, là vợ sau khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vì không phù hợp quy hoạch đất ở đô thị, chưa kê khai di sản thừa kế, chia thừa kế tài sản của mẹ ông (bà Phạm Thị D1).... là vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức, điều cấm của luật.

Sau khi được tặng cho, bà Trần Thị S đã tự ý bán đi một phần để lấy tiền mua đất tại huyện B, tỉnh Long An và phần còn lại diện tích khoảng 200m^2. Hiện bà Trần Thị S đang quản lý, sử dụng theo hiện trạng, vị trí và theo ranh đất và hàng rào từ khi cha ông còn sống cho đến nay. Ông không có tranh chấp.

Tuy nhiên, sau khi cha của ông chết, bà Trần Thị S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở ngày 20/01/2018, diện tích ngang 10m dài 20m, diện tích nhà 200m^2 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T3 lập và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đại quận B kiểm tra nội nghiệp số: 4836/CN.BTA, ngày 10/9/2018 là không đúng hiện trạng, vị trí kiến trúc, ranh ngoài thực địa từ khi cha ông cho bà Trần Thị S cho đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông giữ nguyên yêu cầu phản tố, cụ thể: yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 200m^2, rộng 10m dài 20m, ngày 20/01/2018, giữa bên tặng cho: ông Võ Văn B và bên được tặng cho: bà Trần Thị S. Diện tích được tặng cho tương ứng với một phần đất thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T3 lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận B kiểm tra nội nghiệp số 4836/CN.BTA, ngày 10/9/2018.

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

Ông Võ Hoàng T1, ông Võ Hoàng S1 (cùng ủy quyền cho ông Võ Hoàng Trọng đại D2) và ông Võ Hoàng D có cùng ý kiến với ông Võ Hoàng T.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1079/2024/DS-ST ngày 25/9/2024, Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử**:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, ngày 20 tháng 01 năm 2018, giữa bên tặng cho: ông Võ Văn B và bên nhận tặng cho: bà Trần Thị S.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Hoàng T về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa bên tặng cho: ông Võ Văn B và bên nhận tặng cho: bà Trần Thị S.

2.1. Hủy hợp đồng (giấy đồng ý cho - tặng nhà - đất), ngày 20 tháng 01 năm 2018, giữa bên tặng cho: ông Võ Văn B và bên nhận tặng cho: bà Trần Thị S. Phần nhà - đất là ngang 10 m dài 20 m, diện tích nhà 200 m^2, thửa đất số 117,

tờ bản đồ số 39 (sơ đồ nền), tại địa chỉ: E đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí: Bà Trần Thị S phải nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền trên được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng là tiền tạm ứng án phí mà bà S đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0011495, ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, bà Trần Thị S còn phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Võ Hoàng T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng là tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo Biên lai thu tiên tạm ứng án phí số: 0017228, ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số tiền trên được thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: D đường H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng khác (đo vẽ hiện trạng, vị trí, kiến trúc và áp ranh) là 19.154.278 (mười chín triệu một trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm bảy mươi tám) đồng bà Trần Thị S phải nộp và đã nộp xong theo hợp đồng đo đạc số: 143/2023/HĐ - TTKĐ - BC, ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa bà Trần Thị S với Trung tâm Kiểm định Bản đồ và T4 - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức thi hành bản án này theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/9/2024, bà Trần Thị S (nguyên đơn) kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/01/2025: Các đương sự cùng đề nghị Hội đồng xét xử dừng phiên tòa để hai bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, việc thỏa thuận không thành nên Hội đồng xét xử mở lại phiên tòa để giải quyết vụ án.

Phiên tòa phúc thẩm ngày 19/02/2025: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Bị đơn không rút đơn phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Trần Duy L trình bày*:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm, do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng sau đây: Ghi nhận không đúng lời khai của đương sự, không cho đối chất để làm rõ, không tạo điều kiện để các bên hòa giải, không thực hiện đúng trình tự, thủ tục công khai chứng cứ và hòa giải; không thu thập chứng cứ theo yêu cầu của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát, không giải quyết hết yêu cầu của đương sự (yêu cầu được đăng ký quyền sử

dụng đất), không thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn mà viện dẫn điều luật tại phiên tòa để cho rằng nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tòa án đã nhận đơn khởi kiện bổ sung, nhưng không thông báo cho nguyên đơn đóng tiền tạm ứng án phí.

Đơn phản tố của bị đơn không đúng với khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, mà đây chỉ là ý kiến phản đối của bị đơn. Bị đơn không tham gia giao dịch, nên không có quyền hủy giao dịch giữa ông B và bà S, Tòa án cũng không làm việc với bị đơn về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng tặng cho hoặc vô hiệu. Vì vậy, đơn phản tố của bị đơn không có căn cứ, đề nghị đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tòa án có tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ, nhưng không lập biên bản. Nguyên đơn khai rằng, Tòa án để trống biên bản và yêu cầu bà S ký vào. Nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án cung cấp bản phô tô biên bản này, nhưng Tòa án không chấp nhận. Hồ sơ vụ án cũng không có biên bản này.

Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, công văn yêu cầu đo vẽ của Tòa án và yêu cầu của các bên đương sự xác định rõ diện tích tranh chấp là 200m^2, nhưng cơ quan đo vẽ không đo đúng theo yêu cầu, bản vẽ không thể hiện vị trí, tọa độ ranh đất của phần đất nguyên đơn được cho, trong khi đó bà S đã chỉ rõ vị trí này cho cơ quan đo vẽ tiến hành đo vẽ. Nguyên đơn đã có đơn khiếu nại việc đo vẽ, nhưng cấp sơ thẩm không dừng phiên tòa để giải quyết.

Tại thời điểm đo vẽ, nguyên đơn không cung cấp thông tin về việc có một phần đất bà S đã bán, nhưng cơ quan đo vẽ tự ý ghi vào. Bị đơn cũng xác nhận không cung cấp thông tin này. Thực tế, phần đất đã bán này là do ông B bán lúc còn sống.

Về bản chất, yêu cầu của bà S là yêu cầu chia thừa kế và tranh chấp này có giá ngạch nhưng cấp sơ thẩm không định giá để tính án phí.

Trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm, thì nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà S được quyền sử dụng 200m^2 đất do bà S đã được ông B cho và sinh sống ổn định từ trước đến nay. Trường hợp đất vướng quy hoạch, không được cấp giấy chứng nhận, thì bà S được quyền đăng ký nhà đất theo quy định của Luật Đất đai. Phần đất 200m^2 mà bà S yêu cầu công nhận, không liên quan đến lối đi vào phần đất này, nếu bà S được công nhận 200m^2 này thì cũng không có lối đi vào đất.

** Người kháng cáo là nguyên đơn bà Trần Thị S trình bày:* Bà có cùng ý kiến với Luật sư và không trình bày thêm.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Bùi Phương N trình bày**:*

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, nhưng cấp sơ thẩm không vi phạm như Luật sư của nguyên đơn trình bày. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên

đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngày 20/01/2018, ông B lập giấy tay tặng cho bà S diện tích đất 200m^2, nhưng phần đất này ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này là tài sản chung của ông B và bà Phạm Thị D1 (mẹ bị đơn), năm 1992 bà D1 chết nhưng chưa kê khai di sản thừa kế của bà D1. Vì vậy bị đơn có yêu cầu phản tố tuyên hủy hợp đồng tặng cho ngày 20/01/2018 giữa ông B với bà S. Mặt khác, bà S đã tự ý bán một phần đất, phần còn lại bà S đang sử dụng, bị đơn không tranh chấp.

** Bị đơn ông Võ Hoàng T trình bày:* Ông có cùng ý kiến như Luật sư của ông đã trình bày và không bổ sung thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Hoàng D (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Võ Hoàng T1, ông Võ Hoàng S1) trình bày: Ông có cùng ý kiến với Luật sư của bị đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị S thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và áp dụng các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 25/9/2024, Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1079/2024/DS-ST.

Ngày 30/9/2024, bà Trần Thị S (nguyên đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, triệu tập đủ người tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 23/7/2024, Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Ngày 25/7/2024, bà Trần Thị S (nguyên đơn), nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó bà S yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hủy hợp đồng tặng cho ngày 20/01/2018 và chia thừa kế di sản của ông B là quyền sử dụng đất 945,3m^2 đất; Đồng thời, yêu cầu giải quyết tiền bồi thường do giải tỏa một phần đất để mở rộng đường L. Xét, việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên cấp sơ thẩm không xem xét, là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà S có quyền khởi kiện các quan hệ pháp luật tranh chấp nói trên trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.2] Hồ sơ vụ án không có mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự, nên căn cứ Điều 100 của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc đối chất là không cần thiết. Nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng do không đối chất, là không đúng quy định.

Mặt khác, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 07/8/2024, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, được cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định tại các điều 210, 211 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm không tạo điều kiện để các bên hòa giải, không thực hiện đúng trình tự, thủ tục công khai chứng cứ và hòa giải, là không có căn cứ.

[2.3] Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân có văn bản số 338/YC-VKS-DS ngày 05/9/2024, yêu cầu Tòa án tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ về biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và tiến hành định giá tài sản tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 17/8/2023, Tòa án ban hành Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 129/2023/QĐ-XXTĐTC, thời gian tiến hành được xác định vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 22/8/2023. Tòa án đã có Giấy mời số 258/GM-TAQBT ngày 17/8/2023, mời đại diện chính quyền địa phương và các bên đương sự đến thửa đất tranh chấp để chứng kiến việc xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định nói trên, nhưng hồ sơ vụ án không có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 20/01/2018 giữa ông Võ Văn B và bà Trần Thị S, bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng này; Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu hoặc hủy hợp đồng. Áp dụng tương tự khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì trong trường hợp này đương sự chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên việc định giá, thẩm định giá tài sản tranh chấp, là không cần thiết.

Ngày 24/02/2024, bà Trần Thị S ký đơn yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến phần đất của ông Võ Văn B đã bị thu hồi để mở rộng

đường L. Theo đơn, bà S cho rằng phần đất bị thu hồi để mở rộng đường L nằm trong khuôn viên đất trước đây do ông B quản lý sử dụng, nhưng bà không được cơ quan có thẩm quyền mời để giải quyết tiền bồi thường. Xét, phần đất mà bà S cho rằng đã bị thu hồi và việc nhận tiền đền bù giải tỏa (nếu có) như bà S trình bày, không phải là tài sản tranh chấp trong vụ án, nên cấp sơ thẩm không thu thập các chứng cứ này, là có căn cứ.

[2.4] Bà Trần Thị S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/01/2018 (giấy tay) giữa ông Võ Văn B với bà, phần đất được tặng cho là 200m^2, tọa lạc tại địa chỉ E L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này nằm trong tổng diện tích khuôn viên tại địa chỉ số E L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo yêu cầu của bà Trần Thị S, Tòa án có Công văn số 2619/TAQBT ngày 28/7/2023, yêu cầu Trung tâm Kiểm định bản đồ và T4 - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (Chi nhánh B1), tiến hành đo vẽ hiện trạng, vị trí, áp ranh, xác định diện tích một phần các thửa đất số 81,82 tờ bản đồ số 03 (TL02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ số E L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng đo đạc số 143/2023/HĐ-TTKĐ-BC ngày 02/8/2023 giữa bà Trần Thị S với Trung tâm Kiểm định bản đồ và T4, cũng thể hiện tài sản đo vẽ tọa lạc tại số E L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Kiểm định bản đồ và T4 lập và phát hành ngày 18/01/2024, mặc dù ghi địa chỉ đo vẽ là số 54B Lâm Hoành, nhưng bản vẽ lại đo vẽ toàn bộ khuôn viên đất diện tích 945,3m^2 tại địa chỉ số E L. Bản vẽ này không thể hiện phần đất tại địa chỉ số E L có diện tích là bao nhiêu mét vuông. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự xác định bản vẽ nói trên đo vẽ toàn bộ khuôn viên đất tại địa chỉ số E L. Cơ quan đo vẽ đã thực hiện không đúng yêu cầu đo vẽ của Tòa án cũng như Hợp đồng đo vẽ với bà Trần Thị S. Vì vậy, bà S cho rằng Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Kiểm định bản đồ và T4 lập và phát hành ngày 18/01/2024, là vẽ không đúng diện tích và hiện trạng tài sản mà bà tranh chấp, là có căn cứ.

Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 20/6/2018, ông Võ Văn B (chồng bà S) có đơn xin cấp số nhà. Đính kèm đơn, là Bản vẽ sơ đồ nhà đất bổ túc hồ sơ xin số nhà do Công ty TNHH T3 lập và phát hành ngày 18/7/2018, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B xác nhận số 4837/CN.BTA ngày 10/9/2018. Ngày 31/8/2018, Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy Chứng nhận số nhà 2105/CN-UBND, cấp cho ông Võ Văn B số nhà E L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù, bản vẽ này ghi nhận diện tích khuôn viên nhà 54B Lâm Hoành là 558,2m^2, thuộc một phần thửa 81, 82, tờ bản đồ số 3 (tài liệu 02/CT-UB), trọn thửa 158 tờ bản đồ số 11, phường A, quận B (tài liệu 2005). Diện tích này, không trùng khớp với diện tích đất 200m^2 mà bà S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho, nhưng đã xác định được vị trí nhà số E L. Tại phiên tòa, các bên đương sự xác định, nhà 54B Lâm Hoành có vị trí theo đúng bản vẽ này.

[2.5] Về nguồn gốc đất tranh chấp.

Căn cứ đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 27/7/2018 của ông Võ Văn B, được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 16/8/2018; Đơn tường trình và cam kết của ông Võ Văn B đề ngày 15/9/2018 và lời thừa nhận của các bên đương sự trong vụ án, thì: Năm 1975, ông Võ Văn B được cha là ông Võ Văn T2 cho thửa đất số 81, 82 tờ bản đồ số 3 (TL02/CT-UB) thị trấn A, huyện B (nay là phường A, quận B), diện tích 2000m^2 để canh tác, ông B có nộp thuế nông nghiệp cho nhà nước.

Luật sư của nguyên đơn, cho rằng cấp sơ thẩm đã ghi không đúng lời khai của bà S về nguồn gốc đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà S xác nhận các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất do ông B lập nói trên, là do bà cung cấp cho Tòa án.

Ngày 30/9/2004, Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Võ Văn B và vợ là bà Phạm Thị D1 (chết năm 1992) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1944/2004. Theo đó, căn nhà mà vợ chồng ông B được cấp tại số B Khu phố E, phường A, quận B (đổi thành số 56 Lâm Hoành theo Quyết định đổi số nhà số 25157/QĐ-UB ngày 15/7/2004 của Ủy ban nhân dân quận B), tọa lạc trên thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39 (sơ đồ nền), diện tích 204,5m^2, là một phần khuôn viên đất tại số E L. Diện tích đất còn lại, vợ chồng ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự, xác định phần đất 200m^2 tọa lạc tại số E L mà nguyên đơn tranh chấp trong vụ án, là một phần trong tổng diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ông Võ Văn B và bà Phạm Thị D1 có 04 người con chung gồm các ông: Võ Hoàng T (bị đơn), Võ Hoàng D, Võ Hoàng T1 và Võ Hoàng S1. Bà D1 chết năm 1992, các đồng thừa kế của bà D1, trong đó có ông B chưa thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế của bà D1 theo quy định của pháp luật. Phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn B, nên theo quy định của Luật Đất đai, thì ông B chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền tặng cho đất. Mặt khác, "Giấy đồng ý cho - tặng" do ông B lập ngày 20/01/2018, chỉ thể hiện diện tích ông B cho bà S là 200m^2 tại địa chỉ số E L, không kèm theo bản vẽ hiện trạng, vị trí thể hiện phần đất ông B cho bà S theo đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, về hình thức "Giấy đồng ý cho - tặng" do ông B lập ngày 20/01/2018, là bản viết tay, không có công chứng, không có chứng thực nên không đáp ứng quy định về hình thức của một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, bà S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho ngày 20/01/2018, bà S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất được tặng cho, là không có căn cứ.

Nhà, đất tại số E L, phường A, quận B chưa kê khai di sản thừa kế của bà D1, nên việc tặng cho giữa ông B với bà S làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích

hợp pháp của các đồng thừa kế của bà D1, trong đó có ông T (bị đơn). Bị đơn nộp đơn yêu cầu tuyên hủy "Giấy đồng ý cho – tặng" ngày 20/01/2018 giữa ông Võ Văn B với bà Trần Thị S. Xét, yêu cầu của bị đơn phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thủ tục yêu cầu phản tố thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, ý kiến của Luật sư nguyên đơn, cho rằng đây là ý kiến phản bác của bị đơn, là không có cơ sở.

Từ các phân tích nói trên, thấy rằng cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, là phù hợp quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong phần nhận, định cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng phần quyết định lại không ghi rõ nội dung còn lại mà Tòa án không chấp nhận (được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), là có thiếu sót như trình bày của Luật sư phía nguyên đơn. Vì vậy, cấp phúc thẩm bổ sung nội dung này.

Từ các phân tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm đã có những sai sót, vi phạm như đã phân tích, nhưng những sai sót này không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị S phải nộp và đã nộp đủ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị S phải nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được trự vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà S đã nộp. Bà S còn phải nộp thêm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Võ Hoàng T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị S phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà S đã nộp. Bà S đã nộp đủ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị S, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 123, 129, 131, 132, 401, 407 và 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 166, 167, 168, 169, 170 và điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 5, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 và 50 của Luật Công chứng năm 2014.

Căn cứ các điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1079/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (có bổ sung), xử:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S, về việc: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở (Giấy đồng ý cho – tặng), ngày 20 tháng 01 năm 2018, giữa bên tặng cho: ông Võ Văn B và bên nhận tặng cho là bà Trần Thị S; Bà S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Hoàng T, về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa bên tặng cho là ông Võ Văn B và bên nhận tặng cho là bà Trần Thị S.

Hủy hợp đồng (Giấy đồng ý cho - tặng nhà - đất), ngày 20 tháng 01 năm 2018, giữa bên tặng cho là ông Võ Văn B và bên nhận tặng cho là bà Trần Thị S, nội dung tặng cho: Phần nhà - đất là ngang 10m dài 20m, diện tích nhà 200m^2, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39 (sơ đồ nền), tại địa chỉ: E đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị S phải nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng mà bà S đã nộp theo Biên lai thu số 0011495, ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị S còn phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Võ Hoàng T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng là tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo Biên lai thu số 0017228, ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Chi phí tố tụng (đo vẽ hiện trạng, vị trí, kiến trúc và áp ranh) là 19.154.278 (mười chín triệu một trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm bảy mươi tám) đồng, bà Trần Thị S phải nộp và đã nộp xong theo hợp đồng đo đạc số: 143/2023/HĐ - TTKĐ - BC, ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa bà Trần Thị S với Trung tâm T4 - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

2. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị S phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà S đã nộp theo Biên lai

thu số 0010863 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị S đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh

