

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 417/2024/DS-PT

Ngày: 13-6-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Ông Lê Văn An

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Phạm Văn Nhân – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 724/2023/TLPT- DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc “*tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 1366/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 1541/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1972. Địa chỉ: 2 cư xá V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Bá L, sinh năm 1988. Địa chỉ: A đường T, Khu phố E, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1970. Địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1942. Địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1960. Địa chỉ: 4 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1960. Địa chỉ: 4 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1961. Địa chỉ: 4 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Bà Huỳnh Ngọc N, sinh năm 1985. Địa chỉ: A đường L, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Yokohama S - ku Y 103 - 9 Japan 2310023.

6. Bà Nguyễn Thị Phương H1, sinh năm 1967. Địa chỉ: A, BLK G NO.24 Hang T Tsuen Sheung S - Hong Kong.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, bà H1: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1961. Địa chỉ: 4 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

7. Ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1971. Địa chỉ: 1508 10th S, D, IA E, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1960. Địa chỉ: 4 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

8. Ông Trương Quốc T, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

9. Ông Trương Tiểu B, sinh năm 1993 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

10. Ông Trương Tiểu H2, sinh năm 1999 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 9 N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S có ông Phan Bá L đại diện trình bày:

Nhà đất số E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà số E Hậu Giang) do bà Lê Thị H đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 994085, số vào sổ cấp GCN H00938/2006 ngày

26/6/2006 là của bà Nguyễn Thị Thanh L1, Nguyễn Thị Phương H1 và bà Nguyễn Thị Thu S góp tiền mua và nhờ bà Lê Thị H là mẹ ruột đứng tên giữ.

Vào ngày 11/12/2008, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thanh L1, bà Nguyễn Thị Phương H1, ông Nguyễn Thanh P1 và bà Nguyễn Thị Tuyết V lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Tuyết V quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hai bên thống nhất, lập hợp đồng tặng cho là để bà V đại diện đứng tên và bà V chỉ được sử dụng nhà để ở chứ không được bán, sang tên cho người khác. Bà V đồng ý và nhận tài sản.

Tuy nhiên, thời gian gần đây bà Nguyễn Thị Tuyết V có ý định bán nhà. Nhận thấy, bà V có dấu hiệu vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng tặng cho tài sản.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Thu S khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 043426/HĐ-TC ngày 11/12/2008 giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thanh L1, bà Nguyễn Thị Phương H1, ông Nguyễn Thanh P1 với bà Nguyễn Thị Tuyết V.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Tuyết V trình bày:

Bà V được mẹ và các anh chị em trong gia đình đồng ý tặng cho nhà đất số E Hậu Giang, theo Hợp đồng tặng cho số 043426/HĐ-TC ngày 11/12/2008. Bà V đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu sang tên ngày 12/01/2009.

Ngày 03/10/2017 bà V bán nhà cho bà Huỳnh Ngọc N với giá là 3.000.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng là 1.300.000.000 đồng. Bà N đã thanh toán cho bà V 1.800.000.000 đồng. Bà V đã giao nhà cho bà N. Bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

Đối với hợp đồng mua bán nhà, bà V tự thỏa thuận với bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc N có ông Huỳnh Văn K đại diện trình bày:

Ngày 03/10/2017, bà Nguyễn Thị Tuyết V ký hợp đồng bán cho bà Huỳnh Ngọc N căn nhà số E Hậu Giang với giá là 3.000.000.000 đồng, bà N đã thanh toán cho bà V 1.800.000.000 đồng; số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng hẹn 30 ngày sau sẽ thanh toán. Sau khi ký hợp đồng, bà V đã giao nhà cho bà N, do bà V chưa có nhà nên bà cho bà V mượn nhà để sử dụng.

Vào thời điểm ký kết hợp đồng nhà đất đã được Văn phòng Đ – Chi nhánh Q xác nhận cập nhật tên bà V trên Giấy chứng nhận ngày 12/01/2009. Bà N không biết nhà đang có tranh chấp.

Bà N đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 86/2018 ngày 10/4/2018.

Đối với hợp đồng mua bán nhà, bà N tự thỏa thuận với bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M, đồng thời đại diện cho bà H và ông P1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P, đồng thời đại diện cho bà L1 và bà H1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc T, ông Trương Tiểu B, ông Trương Tiểu H2 vắng mặt trong quá trình tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng C1 trình bày:

Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 043426/HĐ-TC ngày 11/12/2008 giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thanh L1, bà Nguyễn Thị Phương H1, ông Nguyễn Thanh P1 với bà Nguyễn Thị Tuyết V được Công chứng viên công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1366/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu S về việc hủy Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 043426/HĐ-TC ngày 11/12/2008 giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thanh L1, bà Nguyễn Thị Phương H1, ông Nguyễn Thanh P1 với bà Nguyễn Thị Tuyết V đối với quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số: 67, tờ bản đồ số: 79, tọa lạc tại địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 86/2018 ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M trình bày:* giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử sơ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng mua bán giữa bà V với bà N vì đó là hợp đồng cầm cố chứ không phải mua bán.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Bá L trình bày:* bà S không có kháng cáo nhưng tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đồng ý với kháng cáo của ông M, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại từ đầu. Vì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nhiều lần yêu cầu đối chất với bà V để làm rõ tình tiết trong hồ sơ vụ án nhưng không được thực hiện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P trình bày:* đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M, hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà V và bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc N trình bày:* đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hoàng M có kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M được làm trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc T, ông Trương Tiểu B, ông Trương Tiểu H2 cùng Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng M

[2.1] Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án: Nhà đất số 562C Hậu Giang do bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn C sử dụng. Năm 2004, ông C chết, không để

lại di chúc; bà Lê Thị H đại diện cho các con là bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thanh L1, bà Nguyễn Thị Phương H1, ông Nguyễn Thanh P1, bà Nguyễn Thị Tuyết V kê khai di sản thừa kế và đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 994085, số vào sổ cấp GCN H00938/2006 ngày 26/6/2006.

[2.2] Ngày 11/12/2008, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Thanh L1, bà Nguyễn Thị Phương H1, ông Nguyễn Thanh P1 lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Tuyết V quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự đều thừa nhận việc ký hợp đồng tặng cho là hoàn toàn tự nguyện. Bà V đã nhận tài sản tặng cho và Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Q xác nhận cập nhật tên bà V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/01/2009.

[2.3] Bà S, bà H, ông M, bà P, bà L1, bà H1, ông P1 cho rằng nguồn gốc căn nhà này là của bà L1 gửi tiền về mua cho cha mẹ sử dụng nhưng đến khi các thừa kế của ông C đi kê khai di sản thừa kế thì bà L1 không phản đối. Ngoài ra, các ông, bà còn cho rằng khi lập hợp đồng tặng cho ngày 11/12/2008 là để bà V đại diện đứng tên bà H thì các bên đã thỏa thuận bà V chỉ được quyền sử dụng tài sản tặng cho để ở chứ không được bán, sang tên cho người khác nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở; bà V cũng không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận các ý kiến trên.

[2.4] Như vậy, hợp đồng tặng cho giữa các ông bà bà Lê Thị H, Nguyễn Thị Thu S, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị Thanh L1, Nguyễn Thị Phương H1, ông Nguyễn Thanh P1 với bà Nguyễn Thị Tuyết V là phù hợp với quy định tại Điều 465 Bộ luật Dân sự năm 2005 có nội dung: *“Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận”*; và Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

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

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.”

Do đó, Hợp đồng cho tặng tài sản đã có hiệu lực kể từ ngày sang tên cho bà V và bà V đã sử dụng nhà kể từ khi được tặng cho cho đến khi các bên xảy ra tranh chấp. Trong quá trình bà V sử dụng, các đương sự là bà H, ông M, ông P, bà L1, bà H1 và ông P1 thừa nhận có biết việc bà V thế chấp nhà đất tại địa chỉ E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền ngân hàng

để kinh doanh nhưng cũng không ai phản đối nên có căn cứ xác định căn nhà số 562c Hậu Giang là tài sản tranh chấp đã thuộc quyền sở hữu của bà V.

[2.5] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S cũng như ý kiến của các ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thanh L1, bà Nguyễn Thị Phương H1, ông Nguyễn Thanh P1 yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 043426/HĐ-TC ngày 11/12/2008 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đồng thời, sau khi xét xử sơ thẩm, chỉ có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M kháng cáo, còn các ông/bà Lê Thị H, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị Thanh L1, Nguyễn Thị Phương H1, Nguyễn Thanh P1 không kháng cáo.

[2.6] Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 86/2018 ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giải tỏa số tiền 100.000.000 đồng trong Tài khoản số 060122354442 do bà Nguyễn Thị Thu S đứng tên tại Phòng G - Ngân hàng S1 là có cơ sở.

[2.7] Tại phiên tòa, ông M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

[2.8] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S là ông Phan Bá L trình bày yêu cầu hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn không kháng cáo và cũng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với ý kiến của đại diện nguyên đơn.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hoàng M phải chịu nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14, 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1366/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Hoàng M được miễn.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THÀNH VIÊN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn An

Trần Văn Đạt

Nguyễn Thị Cúc