

**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: 192/2019/DS-PT

Ngày: 24/5/2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng QSD đất và
TS gắn liền với đất, YC hủy giấy chứng
nhận QSD đất và TS gắn liền với đất.

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: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Ông Tô Chánh Trung

2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Đỗ Thành Đạt, Kiểm sát viên cao
cấp VKSND cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa.

Ngày 24/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 368/2018/TLPT-DS
ngày 17/10/2018 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tặng QSD đất và TS gắn liền với
đất, YC hủy giấy chứng nhận QSD đất và TS gắn liền với đất.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 10/7/2018 của Tòa án
nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: **Ông PHN**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 680, ấp VT, P.NS, Tp.CĐ, tỉnh An Giang.

Đại diện ủy quyền cho ông PHN:

Ông TBT, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 80/1 HTP, P.TTĐ, Q.X, Tp.HCM.

Địa chỉ liên lạc: 477, TXS, P.TK, Q.X, Tp.HCM.

(Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Bị đơn:

1/ Bà PTHL, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 43 CL, khóm 5, P.CPA, Tp.CĐ, tỉnh An Giang.

Tạm trú: 5813 SE 2nd Ct Renton, Washington (WA), USA.

2/ Bà PTHT, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 1121, đ.THĐ, phường F, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông PHT, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 1141, đường THPT, O5, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông HHC, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 16D đường TĐT, P.MB, Tp.LX, tỉnh An Giang. (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Phòng Công chứng số 02 thuộc Sở Tư pháp tỉnh An Giang.

Trụ sở: Số 72 SNA, P.CPA, Tp.CĐ, tỉnh An Giang (Có văn bản xin vắng mặt)

2/ Bà NTV, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 43 CL, khóm 5, phường CPA, thành phố CĐ, tỉnh An Giang (Có mặt tại phiên tòa).

3/ Công ty TNHH Nhà hàng – Khách sạn CP. Trụ sở: Số 88 đường Trưng Nữ Vương (nối dài), khóm Châu Thới 2, phường Châu Phú B, thành phố CĐ, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp:

Bà ĐVHH, sinh năm 1970 Giám đốc Cty.

Địa chỉ: 114/855 NK, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (Có văn bản xin vắng mặt)

4/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang

(Có văn bản xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông PHN là nguyên đơn trong vụ án dân sự.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn ông PHN do ông TBT đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông PHN là chủ sở hữu Nhà hàng – khách sạn CP, tọa lạc tại đường Trưng Nữ Vương, phường Châu Phú B, thành phố CĐ, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng

nhận sở hữu công trình xây dựng số 898843031600101, hồ sơ gốc 001-01 do Ủy ban nhân dân thị xã CD cấp ngày 27/10/2006, thay đổi ngày 10/8/2015. Công trình khách sạn trên tồn tại trên các quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807936, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10296, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807940, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10300, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807945, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10305, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807947, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10307, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807964, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10321, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

Và các quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807937, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10297, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807938, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10298, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807939, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10299, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807941, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10301, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10302, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 11/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807943, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10303, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 11/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807946, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10306, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 807944, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10304, do Ủy ban nhân dân thành phố CD cấp ngày 06/02/2015, cấp đổi ngày 10/8/2015.

Tất cả hồ sơ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ông để trong tủ tại nhà riêng (nay đã bán), tại địa chỉ số 43 đường CL, khóm 5, phường CPA, thành phố CD, tỉnh An Giang. Sau một khoảng thời gian ông qua Mỹ rồi trở về nước thì toàn bộ hồ sơ bản gốc của các tài sản nêu trên đã mất. Ông có hỏi bà PTHL (con gái ông PHN) thì được biết hiện nay bà PTHL đã mang toàn bộ giấy tờ nhà đất sang Mỹ và đang giữ. Vì cần giải quyết việc liên quan đến một số thủ tục giấy tờ liên quan đến việc cho thuê nhà hàng khách sạn nhưng đến nay vẫn chưa nhận được từ bà PTHL phản hồi. Vì trước đây ông và vợ ông bà NTV có ký hợp đồng để sang tên Nhà hàng- khách sạn CP nên thông tin về các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên Phòng Công chứng số 2 đều biết nên ông PHN có liên hệ Phòng Công chứng số 2 để xin trích lục hồ sơ. Khi xin trích lục ông PHN mới hay là toàn bộ giấy đất trên đã được lập hợp đồng tặng cho, cho bà PTHL, bà PTHT và ông PHT. Việc lập hợp đồng tặng cho này hoàn toàn không đúng ý chí ông PHN vì ông PHN không có nguyện vọng tặng cho các tài sản cho các con ông vào thời điểm này. Ông PHN vẫn muốn tiếp tục quản lý khách sạn và sử dụng các quyền sử dụng đất nói trên. Vì hợp đồng lập không đúng quy định nên yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/5/2017 và ngày 24/5/2017 tại Phòng Công chứng số 02. (Số công chứng 380, 411).

Nuyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cho tặng nhà đất nêu trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho bà PTHL, bà PTHT và ông PHT.

Theo văn bản và lời khai của phía bị đơn bà PTHL, bà PTHT, ông PHT do ông HHC đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc khởi kiện của ông PHN là không đúng sự thật khách quan. Ông PHN cho rằng hồ sơ các tài sản (bản gốc) tại nhà số 43 đường CL, phường CPA, thành phố CD, sau một khoảng thời gian ông PHN qua Mỹ rồi trở về nước thì toàn bộ hồ sơ bản gốc của các tài sản nêu trên đã mất. Ông PHN có hỏi bà PTHL (con gái ông PHN) thì được biết hiện nay bà PTHL đã mang toàn bộ giấy tờ nhà đất sang Mỹ và

đang giữ. Đây hoàn toàn là sự việc ông PHN dựng lên vô lý và vô cơ bởi lẽ toàn bộ hồ sơ giấy tờ nhà đất sau khi ký các hợp đồng tặng cho tài sản đã giao lại cho các con thực hiện hồ sơ sang tên, chuyển quyền xong.

Ông PHN khai không có nguyện vọng tặng cho tài sản cho các con vào lúc này mà chỉ để lại di chúc mà thôi. Điều này cũng không đúng sự thật khi chính ông PHN đã nhiều lần đến Phòng Công chứng số 2 tỉnh An Giang để thực hiện nhiều yêu cầu công chứng đối với 2 hợp đồng tặng cho tài sản cho 03 đứa con của mình, sau đó cũng chính ông PHN đã giao lại toàn bộ hồ sơ liên quan để 3 con hoàn thành thủ tục sang tên.

Phía bị đơn có yêu cầu phản tố đòi thanh lý các hợp đồng cho thuê Nhà hàng – Khách sạn CP ngày 19/02/2006, 14/11/2006 để đồng bị đơn đứng tên lại Hợp đồng mới đủ chủ thể vì hiện tại các tài sản trên ông PHN đã tặng cho các con.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện Phòng Công Chứng số 2, Sở Tư pháp tỉnh An Giang trình bày:

Toàn bộ quy trình tiếp nhận, kiểm tra, hướng dẫn và giải quyết của Công chứng viên đối với các hợp đồng bị nguyên đơn yêu cầu hủy, đều thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Các bên giao kết hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận, đã đọc lại, hiểu rõ Hợp đồng và trực tiếp ký vào Hợp đồng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà NTV trình bày:

Bà cùng với ông PHN chồng trước đây có cùng tạo lập các tài sản chung, gồm nhiều bất động sản, trong đó có bao gồm Nhà hàng- Khách sạn CP. Do cuộc sống không hòa hợp, nên bà buồn chán muốn đi tu và thỏa thuận giao hết tài sản chung vợ chồng cho ông PHN đứng tên với điều kiện ông PHN phải tặng cho lại các tài sản này cho các con (Hợp đồng số 548 ngày 23/7/2015).

Ngày 10/3/2017 bà và ông PHN thuận tình ly hôn, sau đó ông PHN kết hôn với người khác. Bà có yêu cầu ông PHN giao lại hết tài sản cho các con nên ông PHN đã lần lượt lập các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các con chung gồm bà PTHL, bà PTLT và ông PHT xong.

Đến tháng 9/2017 không biết vì lý do gì mà ông PHN khởi kiện yêu cầu Hủy toàn bộ các hợp đồng tặng cho tài sản cho các con. Trong quá trình còn đứng tên tài sản chung thì bà cùng ông PHN có ký 02 hợp đồng cho thuê Nhà hàng-Khách sạn CP với Công ty TNHH Nhà hàng-Khách sạn CP vào ngày 19/02/2006 và ngày 14/11/2006 có thời hạn 20 năm, vẫn còn thực hiện không có tranh chấp, vì bà và các con cũng nghĩ tình cho ông PHN có nguồn thu nhập để ổn định cuộc sống. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông PHN, bà cho rằng không có cơ sở, lời trình bày của ông PHN là không đúng sự thật, vu oan cho các con.

Thực tế bà và các con từ trước đến nay không hề tranh chấp gì và vẫn để cho Công ty TNHH Nhà hàng- Khách sạn CP tiếp tục trả tiền thuê cho ông PHN và chỉ có giấy thông báo ngày 24/5/2017 để bên thuê biết việc thay chủ sở hữu tài sản là Nhà hàng- Khách sạn CP theo Hợp đồng tặng cho tài sản và đã hoàn thành xong thủ tục sang tên chủ mới là ba đứa con. Còn đối với tiền thuê theo Hợp đồng đã thỏa thuận thì đề nghị tiếp tục chi trả cho ông PHN và bà và nếu không nhận thì gửi vào tài khoản. Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 25/01/2018 bà NTV yêu cầu:

1/ Đề nghị Tòa án xử cho thanh lý Hợp đồng cho thuê Nhà hàng – Khách sạn CP vì hiện nay ông PHN đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản cho các con.

2/ Đề nghị được nhận tiền cho thuê tài sản từ hợp đồng cho thuê Nhà hàng – Khách sạn CP từ 19/9/2017 đến 19/6/2018 là 9 tháng, mỗi tháng 67.500.000 đồng, thành tiền 607.500.000 đồng, bà được 50% giá trị với số tiền 303.750.000 đồng. Kể từ tháng 7/2018 đến khi chấm dứt hợp đồng bà tiếp tục nhận 50% của số tiền cho thuê Nhà hàng – Khách sạn CP.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Cty TNHH Nhà hàng – Khách sạn CP do bà bà ĐVHH đại diện trình bày:

Ngày 18/9/2017 ông PHN có gửi giấy viết tay yêu cầu Nhà hàng- Khách sạn CP ngưng thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 19/9/2017 cho đến khi có yêu cầu khác. Ngày 17/11/2017 bà NTV có yêu cầu Nhà hàng- Khách sạn CP giao 50% số tiền thuê nhà cho bà và 50% tiền thuê nhà cho ông PHN. Tuy nhiên ông PHN không đồng ý với ý kiến bà NTV và không nhận tiền. Chúng tôi sẽ thanh toán ngay số tiền thuê khi nhận được văn bản đồng thuận từ ông PHN và bà NTV hoặc quyết định có hiệu lực thi hành từ Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Theo yêu cầu của ông PHN, Công ty TNHH CP ngưng thanh toán tiền thuê nhà kể từ kỳ hạn thanh toán 19/9/2017 đến nay. Hiện nay Công ty TNHH CP đang thanh toán khoản thuê hàng tháng là 67.500.000 đồng, bà xin được vắng mặt tại Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang do đại diện trình bày:

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà PTHL, bà PTHT, ông PHT là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 và xin vắng mặt trong quá trình hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DSST ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PHN, yêu cầu hủy hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà PTHL, bà PTHT, ông PHT.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà PTHL, bà PTHT, ông PHT. Các ông bà PTHL, Thảo, Thái căn cứ vào nội dung hợp đồng cho thuê đang thực hiện để ký lại hợp đồng cho thuê Nhà hàng- Khách sạn CP với bà ĐVHH.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NTV, bà NTV được nhận 50% tiền cho thuê Nhà hàng-Khách sạn CP với số tiền 303.750.000 đồng do bà ĐVHH giao trả.

4/ Về chi phí tố tụng: Ông PHN phải chi 900.000 đồng theo biên lai thu số 0033924 ngày 05/4/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang, ông PHN đã nộp đủ.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông PHN phải chịu án phí 300.000 nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm nộp án phí theo biên lai thu số 0002067 ngày 16/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Hoàn tạm nộp án phí cho bà PTHL, bà PTHT, ông PHT mỗi người 300.000 đồng theo lai thu số 0005196, 0005197, 0005198 ngày 06/3/2017 của Cục Thi hành án tỉnh An Giang.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/7/2018 ông PHN làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của ông, đề nghị phúc xử lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi tên đại diện Viện kiểm sát vào quyết định xét xử là vi phạm tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm không cho phía nguyên đơn được trình bày đầy đủ nội dung.

Phía bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và xin rút lại yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê giữa ông PHN, bà NTV với Cty TNHH Nhà hàng khách sạn CP.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM đã thụ lý và giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa phúc thẩm những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông PHN làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng giải quyết và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì vụ án có các quan hệ tranh chấp gồm: “*Quan hệ tranh chấp về hợp đồng tặng cho QSD đất và TS gắn liền với đất*”; “*Quan hệ tranh chấp đòi hủy giấy chứng nhận QSD đất*”; “*Quan hệ đòi hủy hợp đồng cho thuê nhà*”

Các quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại các Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 457, 459 Bộ Luật Dân sự, các Điều 3, 30, 115 Luật tổ tụng hành chính và các quy định pháp luật có liên quan

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng các quan hệ tranh chấp trên và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại điều 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, quyết định xét xử không ghi trên đại diện Viện kiểm sát, phía nguyên đơn vắng mặt nên hoãn xử lần 1, đến phiên tòa sơ thẩm lần 2 thì quyết định xét xử có ghi tên đại diện Viện kiểm sát là ông HVT, nên về thủ tục tố tụng vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra xét xử là hợp pháp.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Nguồn gốc diện tích nhà đất tranh chấp nêu trên thuộc sở hữu của ông PHN, bà NTV, sau đó bà NTV đã chuyển sang tên cho ông Vững được toàn quyền sở hữu hợp pháp.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/5/2017 giữa bên tặng cho là ông PHN (bên A) và bên được tặng cho là bà PHT, ông PHT (con ruột bên B), tài sản tặng cho 2/3 là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn lại là 13 quyền sử dụng đất (13 thửa đất như hợp đồng tặng cho ngày 22/5/2017) và tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số dựng số 898843031600101, hồ sơ gốc 001-01 do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố CD, tỉnh An Giang, cấp thay đổi người sử dụng đất ngày 10/8/2015.

Hai hợp đồng tặng cho được thực hiện tại Phòng Công chứng số 2-Sở Tư pháp An Giang, ông PHN đã ký tên vào từng trang của hợp đồng và được Công

chứng viên công chứng theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Ngày 13/6/2017 bà PTHL, bà PTHT và ông PHT được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bà PTHL, bà PTHT, ông TH cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản).

Ông PHN cho rằng hai hợp đồng tặng cho này hoàn toàn không đúng ý chí của ông nên xin hủy hai hợp đồng này, các con của ông và bà NTV không đồng ý với yêu cầu này, nên các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

Xét;

1/ Đối với yêu cầu hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Ông PHN lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lần lượt là bà PTHL sau đó là bà PTHT, ông PHT không thể hiện có gian dối, đe dọa hay sự ép buộc của các con ông, hợp đồng được thực hiện tại Phòng Công chứng đúng quy định pháp luật, ông PHN không đưa ra được những chứng cứ thể hiện các con ông PHN cấu kết với Phòng Công chứng để làm trái ý muốn của ông.

Về nội dung hợp đồng tặng cho không ràng buộc điều kiện khi thực hiện hợp đồng theo Điều 462 Bộ luật dân sự nên có giá trị thực hiện.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PHN là có căn cứ, đúng pháp luật.

2/ Đối với yêu cầu phản tố của bà PTHL, bà PTHT, ông PHT đòi hủy hợp đồng tặng thuê giữa ông PHN với Cty TNHH Nhà hàng khách sạn CP:

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn rút lại yêu cầu này, việc rút yêu cầu trên là tự nguyện phù hợp quy định pháp luật, nên HĐXX phúc thẩm chấp nhận, đình chỉ giải quyết yêu cầu trên theo luật định.

3/ Đối với yêu cầu độc lập của bà NTV yêu cầu được nhận tiền thuê theo hợp đồng đã ký kết:

Hợp đồng cho thuê Nhà hàng- Khách sạn CP giữa ông PHN, bà NTV với bà ĐVHH được ký năm 2006 thời hạn 20 năm. Số tiền cho thuê ông PHN, bà NTV cùng sử dụng.

Bà ĐVHH xác nhận là Nhà hàng-Khách sạn CP ngưng thanh toán tiền thuê từ ngày 19/9/2017 đến nay và xác định giá thuê mỗi tháng 67.500.000 đồng, bà đồng ý thanh toán ngay số tiền thuê khi nhận được văn bản đồng thuận từ ông PHN và bà NTV hoặc quyết định có hiệu lực thi hành từ Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản là quyền sử dụng và quyền sở hữu là của bà PTHL, bà PTHT, ông TH. Các ông bà đồng ý để lại cho cha mẹ nhận tiền thuê từ

Nhà hàng-Khách sạn CP mỗi người 50% từ ngày 19/9/2017 đến khi kết thúc hợp đồng. Nền yêu cầu của bà NTV nhận 50% của số tiền thuê là phù hợp, cấp sơ thẩm đã tính từ ngày 19/9/2017 đến 19/6/2018 là 9 tháng, mỗi tháng 67.500.000 đồng, thành tiền 607.500.000 đồng, bà NTV được 50% với số tiền 303.750.000 đồng cho đến khi kết thúc hợp đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông PHN làm đơn kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo, nên ông PHN chịu án phí DSPT theo luật định.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bởi các lẽ trên; Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông PHN, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 457, Điều 459 Bộ Luật dân sự.

Áp dụng Điều 3, Điều 30, Điều 115 Luật Tổ tụng hành chính.

Áp dụng Nghị quyết về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PHN về việc đòi hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/5/2017, ngày 24/5/2017 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh An Giang và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang đã cấp cho bà PTHL, bà PTHT, ông PHT ngày 13/6/2017.

2/ Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố của bà PTHL, bà PTHT, ông PHT. Đình chỉ giải quyết yêu cầu này của bà PTHL, bà PTHT, ông TH.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà NTV, bà NTV được nhận 50% tiền cho thuê Nhà hàng-Khách sạn CP với số tiền 303.750.000 đồng do bà ĐVHH giao trả, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Về chi phí tố tụng: Ông PHN phải chi 900.000 đồng theo biên lai thu số 0033924 ngày 05/4/2018 của Văn phòng Đăng kí đất đai tỉnh An Giang, ông PHN đã nộp đủ.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông PHN phải chịu án phí 300.000 nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm nộp án phí theo biên lai thu số 0002067 ngày 16/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Hoàn tạm nộp án phí DSST cho bà PTHL, bà PTHT, ông PHT mỗi người 300.000 đồng theo lai thu số 0005196, 0005197, 0005198 ngày 06/3/2017 của Cục Thi hành án tỉnh An Giang.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông PHN chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số TU/2016/0008797 ngày 27/7/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang, như vậy ông đã nộp xong án phí DSPT.

5/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự (Để thi hành);
- Lưu: VP; hồ sơ.

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

LÊ HOÀNG TẤN