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: 01/2023/DS-PT
Ngày: 03/01/2023
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

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 **Nguyễn Thị Thanh Hiền**
Các Thẩm phán: 1. Ông **Trương Văn Hiền**
2. Ông **Phạm Hồng Giảng**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang**, 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 **Lê Huỳnh Thiện** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/12/2022 và 03/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 438/2022/TLPT-DS ngày 15/11/2022 về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3339/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5899/2022/QĐ-PT ngày 22/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15970/2022/QĐ-PT ngày 15/12/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Chung Chi T**, sinh năm 1964 (có mặt)
Địa chỉ: 437D đường C, khu phố S, phường C, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Chung Hải N**, sinh năm 1992
Địa chỉ: 437D đường C, khu phố S, phường C, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Từ Minh Q, sinh năm 1996 (có mặt)
Địa chỉ: 605 T, Phường 7, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Luật sư Huỳnh Phi L - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ: 164 NT, Phường TO, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp: Bà Trương Lý T1, sinh năm 1994 (xin vắng)
(Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021)

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967 (có mặt)
3. Ông Võ Thành L, sinh năm 1978 (vắng mặt)
4. Bà Võ Thị Thúy H, sinh năm 1959 (xin vắng)
5. Ông Võ Văn Quang V, sinh năm 1993 (vắng mặt)
6. Ông Huỳnh Thanh T2, sinh năm 1973 (vắng mặt)
7. Bà Lê Thị Xuân Tr, sinh năm 1978 (vắng mặt)
8. Ông Lê Thanh B, sinh năm 1966 (vắng mặt)
9. Ông Lê Thanh T3, sinh năm 1968 (vắng mặt)
10. Lê Thanh T4, sinh năm 2006 (có đại diện hợp pháp là ông Lê Thanh T3 và bà Kim Thị L2) - (vắng mặt)
11. Bà Kim Thị L2, sinh năm 1963 (vắng mặt)
12. Ông Văn V1, sinh năm 1954 (vắng mặt)
13. Bà Võ Thị M, sinh năm 1977 (vắng mặt)
14. Bà Võ Thu Ng, sinh năm 2001 (vắng mặt)
15. Ông Lê Phú H2 (vắng mặt)
16. Ông Võ Minh L1, sinh năm 1992 (xin vắng)
17. Ông Đỗ Thanh S, sinh năm 1990 (vắng mặt)
Địa chỉ: 437D C, khu phố S, phường C, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Chung Chi T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, người đại diện nguyên đơn trình bày:

Nhà đất tọa lạc tại số 437D đường C, phường C, thành phố Thủ Đức trước đây là của gia đình ông Chung Chi T, sau đó vào năm 2014 các anh em của ông T đã tặng cho cho ông N.

Ông Chung Chi T là người có quyền sở hữu quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 1660, tờ bản đồ số 3, tạiphường C, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 914608, số vào sổ cấp GCN: 00917 QSDĐ do UBND quận Thủ Đức cấp ngày 30/01/2003, đăng ký

thay đổi ngày 13/5/2004 cập nhật sang tên ông Chung Chi T ngày 18/11/2015 (theo Hợp đồng tặng cho số 18104 ngày 10/12/2014 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2016, con trai ông là Chung Hải N thuyết phục ông Chung Chi T lập di chúc để lại quyền sử dụng đất trên cho ông N và ông T đồng ý, nên ngày 05/4/2016, ông Chung Hải N và vợ của Chung Hải N đã dẫn ông Chung Chi T đến Văn phòng Công chứng T để lập di chúc.

Do không biết chữ nên ông Chung Chi T không biết mình đã ký Hợp đồng tặng cho (không có tài sản gắn liền với đất) số 6959 ngày 05/4/2016 với nội dung là tặng cho toàn bộ thửa đất số 1660 nêu trên cho con trai là Chung Hải N tại Văn phòng Công chứng T, thay vì là Di chúc như ông Chung Hải N đã nói với cha.

Từ sau khi ký hợp đồng công chứng, ông Chung Chi T vẫn ở trên căn nhà được xây dựng trên thửa đất nêu trên cho đến nay. Do gần đây con trai ông thông báo bán nhà, ông Chung Chi T mới tìm hiểu và biết mình bị con trai lừa ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Ngày 23/9/2020 ông T khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho số 6959 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 05/4/2016, do bị lừa dối.

Đối với căn nhà tồn tại trên đất mang số 437D đường C, phường C, thành phố Thủ Đức, ông T không yêu cầu Tòa án phải xác định giá trị nhà và không yêu cầu ông N trả lại giá trị nhà cho ông. (BL.235-236).

Phía bị đơn do người đại diện trình bày:

Ông Chung Hải N không lừa dối ông T, việc lập hợp đồng tặng cho là ý chí của ông T tặng cho ông N. Việc công chứng hợp đồng tặng cho giữa ông Chung Chi T và ông Chung Hải N đã thực hiện đúng quy định pháp luật, ông T hoàn toàn minh mẫn sáng suốt khi thực hiện giao dịch. Các bên đã được Công chứng viên giải thích và đã được đọc lại hợp đồng. Mặt khác ông T đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất để cập nhật sang tên cho ông N, và ngày 11/5/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) đã cập nhật sang tên cho ông Chung Hải N. Do đó ông T cho rằng ông không biết tiếng Việt và do ông N lừa dối là không đúng nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với căn nhà trên đất đã được xây dựng xong trước khi ký hợp đồng tặng cho, nhưng do chưa hoàn công nên khi ký hợp đồng công chứng chỉ công chứng tặng cho đất không có tài sản gắn liền với đất. Thực tế hiện nay các bên chưa bàn giao nhà và ông T vẫn đang quản lý sử dụng nhà.

Nay căn nhà này ông N vẫn để ông T sử dụng và thu tiền từ nhà trọ, ông N không yêu cầu gì. Ông N sẽ giải quyết với ông T trong vụ án khác nếu phát sinh tranh chấp. (BL.196, 235-236)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng T có bà Trương Lý Tình là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 05/4/2016 Văn phòng công chứng T có công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất). Khi ký hợp đồng tặng cho cả hai đều biết đọc, biết viết nên Công chứng viên không buộc phải yêu cầu có người làm chứng và thực tế không có người làm chứng trong giao dịch trên. Văn phòng công chứng xác định đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, đã giải thích ý nghĩa và hậu quả của việc chứng nhận hợp đồng tặng cho nêu trên. Do đó không có cơ sở cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 6959 ngày 05/4/2016 là vô hiệu. (BL.179, 180-181))

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trình bày:

Bà Nguyễn Thị D: Bà D là người thuê nhà của ông Chung Chi T từ năm 2002, năm 2021 hai người có đăng ký kết hôn trễ hạn.

Từ khi sống cùng nhà với ông T, bà D là người chăm sóc ông T và biết ông T là người không biết chữ, nên bất cứ giấy tờ gì liên quan đến pháp luật ông T đều giao cho bà D làm hết. (BL.194, 195)

Ông Đỗ Thanh S trình bày: Ông S là người sửa xe làm việc cho ông T từ năm 2007-2022. Ông S xác nhận ông T không biết chữ. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. (BL.227)

Ông Võ Minh L1 trình bày: Ông L1 là người làm thuê sửa xe máy cho ông T từ năm 2006. Khi Công ty giao nhớt xe máy tới, ông T không biết chữ nên nhờ ông L1 đọc dùm và ký biên nhận giúp ông T. Ông Lâm làm chứng là ông T không biết chữ chứ không liên quan đến vụ việc tranh chấp này và xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng. (BL.193, 228)

Bà Võ Thị Thúy H trình bày: Bà là người thuê trọ nhà ông T từ 22/10/2018. Bà H xác định ông T là người nói tiếng Việt chậm, chưa bao giờ thấy ông T viết. Bà H cho rằng không liên quan đến vụ kiện này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt tại Tòa án các cấp. (BL.192)

Các ông bà: Nguyễn Thái Hoàng, Nguyễn Thị Bé Hai, Nguyễn Thị Mỹ D1, Bùi Phi Y Võ Thị Thúy H và Nguyễn Hữu H3 đồng ký đơn làm chứng lời trình bày của ông Chung Chi T là ông T không biết đọc và viết chữ tiếng Việt. (BL.143-142)

Theo kết quả xác minh ngày 23/3/2022 (BL.224): Tại địa chỉ 437D C, KP.6. Phường C, thành phố Thủ Đức hiện có các nhân khẩu đang cư trú: 1. Chung Chi T sn 1964; 2. Võ Thành L sn 1978; 3. Võ Thị Thúy H sn 1959; 4. Võ Văn Quang V sn 1993; 5. Huỳnh Thanh T2 sn 1973; 6. Lê Thị Xuân Tr sn 1978; 7. Lê Thanh B sn 1966; 8. Lê Thanh T3 sn 1968; 9. Lê Thành T4 sn 2006; 10. Kim Thị L2 sn 1963; 11. Văn V1 sn 1954; 12. Võ Thị M sn 1977; 13. Võ Thu Ng sn 2001; 14. Võ Thị Nh sn 1964; 15. Lê Phú H2; 16. Nguyễn Thị D sn 1967.

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 3339/2022/DSST ngày 31/8/2022 như sau:

" Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Chung Chi T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 6959 ngày 05/4/2016 của Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Chung Chi T và ông Chung Hải N là vô hiệu."

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 15/9/2022 ông Chung Chi T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án vừa nêu, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chung Chi T.

Nguyên đơn - ông Chung Chi T trình bày:

Ông T bị con trai Chung Hải N lừa dối ký tên vào hợp đồng ủy quyền đối với phần đất trên để ông N thế chấp quyền sử dụng đất nhằm mua xe trả góp nhưng thực tế lại là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nay ông T không đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai nữa vì ông Chung Hải N vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng cha. Yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng tặng cho nói trên.

Ông T cũng trình bày thêm là: Sau khi ông T được các anh chị em tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014, cập nhật sang tên ông T ngày 18/11/2015, ông T đã cất nhà và dãy phòng trọ khoảng 9-10 phòng trên đất. Nên tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho ông N quyền sử dụng đất, trên đất đã có nhà xây sẵn như hiện trạng hiện nay. Phần nhà xây dựng trên do ông Chung Chi T có xin phép và bỏ tiền xây dựng, hiện đang kinh doanh cho thuê phòng trọ. Do chưa làm thủ tục hoàn công nên chưa cập nhật hiện trạng có nhà trên đất lên Giấy

chứng nhận.

Bên cạnh phần diện tích đất 141m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 914608 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 30/01/2003, cập nhật tên Chung Chi T ngày 18/11/2015 và được thể hiện tại Hợp đồng tặng cho số 6959 ngày 05/4/2016, ông T còn nhận chuyển nhượng bằng giấy tay thêm 60m^2 đất và chưa được cấp Giấy chứng nhận phần diện tích mua thêm này. Trên phần diện tích mua thêm này ông T cũng đã xây dựng bốn phòng trọ. Toàn bộ phần đất và nhà trọ trên diện tích mua thêm này không nằm trong hợp đồng tặng cho nói trên và cũng không yêu cầu giải quyết đối với phần nhà đất này.

Bị đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông N xác nhận trên phần đất ông T tặng cho ông N đã có nhà và nhà trọ do ông T xây trước khi ký hợp đồng tặng cho ông N. Nay ông T đã tặng cho ông N 141m^2 đất theo Giấy chứng nhận, đã sang tên cập nhật tên ông N, đối với phần nhà được xây dựng trên đất thì ông N vẫn đồng ý để ông T được sử dụng trọn đời ông T – được quyền cho thuê nhà trọ và thu tiền trọ. Ông N không có ý định chuyển nhượng phần đất này.

Đối với lời trình bày của ông T cho rằng ông N không đóng góp tiền nuôi cha, là do ông N cũng có gia đình riêng và chạy xe grab nên không có nhiều thu nhập, bản thân ông T cũng thu tiền từ mười mấy phòng trọ nên không thiếu tiền, khi ông T ốm đau thì ông N có cho tiền nhưng cũng cho theo khả năng của ông N thôi. Nên việc ông T cho rằng ông N vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng cha để hủy hợp đồng tặng cho là không đúng.

Do vậy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn nêu quan điểm:

Ông Chung Chi T ký hợp đồng tặng cho con Chung Hải N diện tích đất 141m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 914608, hợp đồng do ông T đã ký và ghi tên của mình. Trước đó, khi ông T nhận chuyển nhượng cũng chính phần đất đó và sau đó được tặng cho phần diện tích đất này, ông Chung Chi T cũng là người ký và ghi tên họ mình vào hợp đồng tương tự như hợp đồng tặng cho ông Chung Hải N. Do vậy, không thể nói hợp đồng tặng cho là vi phạm về mặt hình thức.

Ông N không nhờ ông T mua xe trả góp nên không có chuyện ông N nhờ ông T ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất để lừa ký hợp đồng tặng cho như ông T trình bày.

Hợp đồng tặng cho đã được ký kết tự nguyện và hoàn toàn hợp pháp, các lý do ông T nêu ra về việc lừa dối là không có. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của

nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà D trình bày:

Bà là vợ của ông T. Từ khi thuê trọ tại nhà ông T cho đến khi trở thành vợ ông T, bà là người duy nhất chăm sóc cho ông T. Khi ông T ốm đau, ông N cũng không về chăm sóc cha, cũng không hỗ trợ tiền cho cha.

Ông T là người không biết chữ, hiểu tiếng Việt cũng chậm. Mọi giấy tờ pháp lý bà D thường là người làm thay ông T. Do đó hợp đồng tặng cho ông N quyền sử dụng đất là ông T bị lừa ký vì ông T không thể đọc được chữ tiếng Việt nên không biết nội dung của hợp đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng tặng cho ngày 05/4/2016 có đối tượng không thể thực hiện được nên cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1]. Về hình thức: Kháng cáo của ông Chung Chi T trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Đương sự kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho ngày 05/4/2016 là vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng tặng cho ngày 05/4/2016 ghi nhận *ông Chung Chi T tặng cho ông Chung Hải N toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) của bên A* (ông Chung Chi T) *đối với thửa đất số 1660 tờ bản đồ số 3 tại địa chỉphường C, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh*, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 914608 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 30/01/2003, cập nhật tên Chung Chi T ngày 18/11/2015.

Ông Chung Chi T cho rằng hợp đồng tặng cho trên là do ông bị lừa dối vì không biết chữ Việt Nam. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho trên thỏa mãn các quy định tại Điều 500 và 549 Bộ luật dân sự năm 2015 về hợp đồng tặng cho đối với bất động sản là quyền sử dụng đất, bản án sơ thẩm đã nhận định chi tiết đối với ý kiến của ông T về việc có hay không ông T bị lừa dối khi ký hợp đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông T cũng không đưa ra chứng cứ khác chứng minh mình bị lừa dối nên lời trình bày này của ông không có cơ sở để chấp nhận hợp đồng ngày 05/4/2016 là bị lừa dối khi giao kết.

Về lời trình bày của ông T về việc không đồng ý tiếp tục hợp đồng tặng cho con trai quyền sử dụng đất vì ông Chung Hải N đã vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng đối với ông sau khi được tặng cho, xét thấy: Hợp đồng tặng cho ngày 05/4/2016 không quy định về nghĩa vụ nuôi dưỡng ông Chung Chi T sau khi ông Chung Hải N nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nên không có cơ sở cho rằng ông N đã vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó không có cơ sở hủy bỏ hợp đồng tặng cho như yêu cầu của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trên phần đất ông T và ông N lập hợp đồng tặng cho đã tồn tại căn nhà ông T đang cư ngụ và dãy phòng trọ đang khai thác cho thuê. Phần nhà ở và dãy phòng trọ này được các bên thừa nhận do ông T xây dựng trước khi lập hợp đồng tặng cho ngày 05/4/2016.

Theo Văn bản số 961/UBND ngày 23/6/2021 của UBND phường C, Văn bản số 6666/UBND-TNMT ngày 02/11/2021 của UBND thành phố Thủ Đức; Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân thanh phố Thủ Đức (BL.203-207), ghi nhận tại địa chỉ số 437D đường C, phường C, thành phố Thủ Đức hiện trạng có nhà trên đất bao gồm phần nhà phía trước có ông T và bà D đang sinh sống và phía sau có 7 (bảy) phòng trọ đang cho thuê. Trên đất, ngoài phần diện tích 141m^2 hai bên tranh chấp, còn có diện tích đất hơn 60m^2 ông T mua thêm đang tồn tại 4 (bốn) phòng trọ do ông T xây dựng.

Đây thuộc trường hợp ông T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có tài sản trên đất nhưng trên đất đã và đang tồn tại nhà trên đất, dẫn đến việc hợp đồng tặng cho không thể thực hiện được do người nhận tặng cho không thể thực hiện được quyền của chủ sở hữu đối với tài sản được tặng cho (như thực hiện quyền sử dụng, quyền quản lý, quyền định đoạt phần đất trên do bị

vướng phần nhà của ông T đang tồn tại trên đất), vi phạm Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó hợp đồng tặng cho này bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật không bị xem xét thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu được chấp nhận thụ lý giải quyết.

Do ông T và ông N đều biết rõ tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho – ngày 05/4/2016, trên đất đã có nhà nhưng cả hai bên đều không có thỏa thuận cụ thể đối với phần nhà trên đất, cả hai bên cùng có lỗi trong việc làm hợp đồng ký kết bị vô hiệu, do đó không bên nào phải bồi thường bên nào.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hai bên mới chỉ ký kết hợp đồng trên giấy và ông N đã cập nhật tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận, thực tế chưa chuyển giao đất vì ông T hiện vẫn cư ngụ và quản lý phần đất đã tặng cho, và phía ông N cũng thừa nhận chưa nhận phần đất ông N đã tặng cho, do vậy, để khôi phục lại tình trạng ban đầu theo quy định tại Khoản 1 và 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, ông T được quyền liên hệ cơ quan chức năng để cập nhật lại tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất về lại tên ông T.

Vậy kháng cáo của ông T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở, đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự được tính lại theo Điều 147, Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, như sau: Bị đơn – ông Chung Hải N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Phần chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, và được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Chung Chi T

Sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Chung Chi T

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 6959 ngày 05/4/2016 lập tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Chung Chi T và ông Chung Hải N là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Ông Chung Chi T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cập nhật lại tên chủ sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 914608, số vào sổ cấp GCN: 00917 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 30/01/2003, đăng ký thay đổi ngày 13/5/2004, cập nhật sang tên ông Chung Chi T ngày 18/11/2015 và để hủy bỏ đăng ký cập nhật tên ông Chung Hải N ngày 11/5/2016.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Chung Hải N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và có trách nhiệm nộp tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, ông Chung Chi T được nhận lại tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0058000 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0028570 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức cho ông Chung Chi T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.Thủ Đức;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền

2022DSPT29894 13.12.2022 11:11
Chung Chi Thanh