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 367/2021/DS-PT
Ngày 19 - 11 - 2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh
Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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 Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 90/20210/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021 về "Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1837/2020/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 489/2021/QĐ- PT ngày 19 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 83/2021/QĐ- PT ngày 19 tháng 4 năm 2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 978/2021/QĐ- PT ngày 26 tháng 5 năm 2021; Thông báo hoãn phiên tòa số 116/2021/TB-TA ngày 07 tháng 6 năm 2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2207/2021/QĐ- PT ngày 14 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H(chết năm 2016):

1/ Ông A Trường X, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 8, ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2/ Bà A Mỹ H1, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: 25 đường N, Phường 5, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông A T1, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 227/26B L, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông A Q, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 227/26B L, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà A Kim H2, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

6/ Bà A Bảo L1, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 6, xã L2, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

7/ Bà A Kim X1, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

8/ Bà A Mỹ L3(Ngo Geb. A My L3), sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cư trú: Bertastr 78C, 40625, Du'' Sseldord, D, Germany, 2011 427884.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H3, sinh năm 1976

Địa chỉ: 454 đường Lê Văn L4, ấp 3, xã P, huyện N1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 08/5/2017 và ngày 01/9/2016) (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông A T2, sinh năm 1965 (có mặt).

2/ Ông A Kiến M, sinh năm 1967 (có mặt).

3/ Ông A H4, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: 227/26B đường L, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Anh P1, sinh năm 1998 (Có mặt).

Địa chỉ: 128B/7 đường N2, Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 17/7/2020).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Hữu V– Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 4 đường 1011 đường P2, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lưu Quan Huy Q1– Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Z(Văn bản ủy quyền số 1766/UBND-VP ngày 04/8/2020); (Xin vắng mặt).

2/ Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 94-96 đường N3, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Phương V1, sinh năm 1991

Địa chỉ: 94-96 đường N3, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020) (Xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông A Q là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H, một trong những đồng nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/8/2015 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Lúc sinh thời nguyên đơn bà Nguyễn Thị H (chết năm 2016) và chồng là ông A P3(chết năm 2013) có tạo lập được tài sản là căn nhà số 227/26B đường L, Phường 5, Quận 8, TP.HCM theo các giấy tờ là văn tự mua bán ngày 04/11/1992 và giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 151/GP-CS ngày 15/12/1992. Nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1992 đến thời điểm khởi kiện và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về thuế đối với nhà nước. Vào năm 2013, các con nguyên đơn là A H4 và A T2 có kêu vợ chồng nguyên đơn đi ký giấy tờ để làm lại diện tích nhà cho đúng. A H4, A T2 chở vợ chồng nguyên đơn đến một căn nhà trong hẻm, không rõ ở đâu. Tại đây, A H4 và A T2 nói vợ chồng nguyên đơn ký vào một số giấy tờ. Do già yếu, chồng nguyên đơn ông A P3 là người Hoa, không biết chữ và không rành tiếng Việt, còn nguyên đơn thì không biết chữ và do tin tưởng con nên đã ký tên, lăn tay vào các giấy tờ con đưa.

Đến ngày 27/11/2013, chồng nguyên đơn là ông A P3 chết, đến ngày cúng 49 ngày thì con nguyên đơn là A H4, A T2 không cho nguyên đơn ở trong nhà. Sau đó nguyên đơn đã đến ở nhà con gái nguyên đơn là A Kim X1 tại tổ 3, ấp K, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Cuối năm 2014, vào ngày cúng giáp năm cho chồng nguyên đơn thì con nguyên đơn không cho cúng. Sau đó, nguyên đơn làm đơn gửi đến UBND Phường 5, Quận 8 yêu cầu giải quyết về sự việc con nguyên đơn không cho vào nhà. UBND Phường 5, Quận 8 đã mời A T2, A H4 04 lần lên để hòa giải. Hai lần đầu và lần thứ tư thì các con nguyên đơn không

lên, lần thứ 3 thì A H4 và A T2 lên hòa giải và tại UBND Phường 5 thì A T2 trưng ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. A H4, A T2 cho rằng vợ chồng nguyên đơn đã ký hợp đồng tặng cho nhà đất và con nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này nguyên đơn mới biết vào năm 2013 thì A H4, A T2, A Kiến M lợi dụng vợ chồng nguyên đơn già yếu không biết chữ nên lừa ký tên vào hợp đồng tặng cho mà nói là làm hồ sơ để làm lại diện tích nhà cho đúng.

Qua tìm hiểu và được biết rằng nguyên đơn đã được UBND Quận Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số: BN357461, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02758 cấp ngày 23/04/2013. Việc UBND Quận Z cấp giấy chứng nhận này vợ chồng nguyên đơn hoàn toàn không hay biết. Nguyên đơn xác định vợ chồng nguyên đơn không có lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không ủy quyền cho bất cứ ai đi làm giấy tờ. Toàn bộ các giấy tờ bản chính gồm:

1. Văn tự mua bán ngày 4/11/1992;

2. Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1517 ngày 15/12/1992;

3. Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 25/12/1992;

4. Giấy phép đăng ký số nhà 326 ngày 29/12/1992.

Hiện nay nguyên đơn vẫn giữ các giấy tờ bản chính này.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện A T2, A H4 và A Kiến M yêu cầu:

- Hủy bỏ hợp đồng tặng cho số 012082 ngày 04/5/2013 giữa vợ chồng nguyên đơn với A T2, A H4, A Kiến M;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT630902 và BT630903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04066 do UBND Quận Z cấp ngày 5/8/2014, thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 99, tọa lạc: 227/26B đường L, Phường 5, Quận 8, TPHCM cấp cho bị đơn.

Giá trị nhà đất là 600.000.000 đồng.

Ông A P3(chết năm 2013) và bà Nguyễn Thị H(chết năm 2016) có 11 người con:

1. A Trường X, sinh năm 1978;

2. A Mỹ H1, sinh năm 1973;

3. A T1, sinh năm 1972;

4. A Q, sinh năm 1968;

5. A Kim H2, sinh năm 1958;

6. A Bảo L1, sinh năm 1961;

7. A Kim X1, sinh năm 1960;

8. A Mỹ L3, sinh năm 1970;

9. A T2, sinh năm 1965;

10. A Kiến M, sinh năm 1967;

11. A H4, sinh năm 1975.

Nguyên đơn cam kết ông A P3 và bà Nguyễn Thị H không có con riêng hoặc con nuôi nào khác.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H chết năm 2016, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hlà A Trường X, A Mỹ H1 A T1, A Q, A Kim H2, A Bảo L1, A Kim X1, A Mỹ L3 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bản tự khai ngày 01/9/2020 và trong quá trình tố tụng, bị đơn ông A T2, ông A Kiến M, ông A H4 có đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Lê Anh P1 trình bày:

Thống nhất với lời khai của nguyên đơn về những người kế thừa tố tụng của bà Nguyễn Thị H. Ông A P3 và nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có tất cả 11 người con chung là: A Trường X; A Mỹ H1; A T1; A Q; A Kim H2; A Bảo L1; A Kim X1; A Mỹ L3; A T2; A Kiến M và A H4.

Lúc sinh thời ông A P3 và nguyên đơn ở chung cùng các bị đơn tại nhà số 227/26B đường L, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn là những người trực tiếp chăm sóc cha mẹ trong khi các anh chị em khác đều đã ra ở riêng từ sớm. Với điều kiện trình độ học vấn không cao, ông A Kiến M còn là người tàn tật nên để nuôi sống bản thân và phụng dưỡng cha mẹ già, các bị đơn đều phải lao động vất vả, làm hết mọi công việc chân tay để kiếm tiền trang trải cuộc sống của gia đình. Thấy được và thấu hiểu lòng hiếu thảo cũng như sự vất vả của các con nên ông A P3 và nguyên đơn đã cùng nhau để lại tài sản duy nhất mà hai vợ chồng tạo dựng lúc còn sống là bất động sản tọa lạc tại 227/26B đường L, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận số: BN 357461) cho các bị đơn để có nơi an cư, lập nghiệp ổn định cuộc sống, đỡ vất vả về sau. Việc đó được thể hiện qua hợp đồng tặng cho số 012082 kí kết ngày 04/5/2013 tại Phòng công chứng Z1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho và hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận (số BO 472419; BO472420; BO472421 được Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 21/5/2013) thì các giấy tờ bản chính nêu trên được cất giữ tại nhà. Ngày 07/7/2013, ông A Kiến M đã tặng cho ông A T2 phần sở hữu của mình trong bất động sản tại 227/26B đường L theo hợp đồng tặng cho số 015590 (Giấy chứng nhận mới nhất có số: BT 630902 và BT 630903 được Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 05/8/2014). Toàn bộ giấy tờ bản chính cũng được lưu trữ tại nhà.

Tuy nhiên, đến cuối năm 2015, nguyên đơn đi về C thăm người con là bà A Kim X1 và phát đơn khởi kiện các con mình. Khi nhận được thông báo của Tòa án về khởi kiện từ nguyên đơn, để cung cấp các tài liệu hồ sơ thực hiện việc tố tụng thì các bị đơn mới phát hiện ra các Giấy chứng nhận bản chính đã không còn cất giữ tại nhà. Qua nhiều lần nói chuyện với nguyên đơn, các bị đơn biết được do những lần bà H thu dọn đồ nói là xuống nhà của bà A Kim X1 tại tỉnh Long An ở vài hôm, bà đã nghe lời người khác mang theo luôn các bản chính giấy chứng nhận số: BT 630902 và BT630903. Các giấy tờ đó được nguyên đơn bảo quản đến lúc nguyên đơn chết, do anh em trong nhà không H3thuận với nhau, các anh chị còn lại không cho phép các bị đơn đụng đến các di vật mà nguyên đơn để lại bao gồm Giấy chứng nhận thuộc về quyền sở hữu hợp pháp của ông A T2, ông A H4.

Do đây là tài sản hợp pháp của ông A T2, A H4 nên bị đơn yêu cầu những người kế thừa tố tụng của nguyên đơn có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số BT 630902; BT 630903; do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 05/8/2014 cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử theo quy định của pháp luật.

Bị đơn đề xuất phương án thỏa thuận là: sẽ bán căn nhà, số tiền thu được chia thành 06 phần, nguyên đơn nhận 01 phần, bị đơn nhận 05 phần.

Theo bản tự khai ngày 08/7/2020 và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Lê Huỳnh Phương V1 trình bày:

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 012082, quyển số 05, ngày 04/5/2013; Hợp đồng tặng một phần ba quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 015590, quyển số 05, ngày 07/7/2014, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định pháp luật có liên quan.

Căn cứ trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng nêu trên.

Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ công việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới, đề nghị quý tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Lê Huỳnh Phương V1 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Lưu Quan Huy Q1 trình bày tại Văn bản ngày 26/6/2017:

Căn nhà số 227/26B đường L, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 99 (BĐĐC), Phường 5, Quận 8 đã có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ. Các đương sự nhận tặng cho bằng hợp đồng có công chứng và chuyển về Ủy ban nhân dân Quận Z lập thủ tục đăng bộ cấp đổi giấy chứng nhận là đúng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1837/2020/DSST ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 012082 ngày 04/5/2013 (số công chứng: 012082, Quyển số 5, ngày 04/5/2013 của Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh) giữa ông A P3, bà Nguyễn Thị H với các ông A T2, A H4, A Kiến M; và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT630902 và BT630903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04066 do UBND Quận Z cấp ngày 5/8/2014, thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 99, tọa lạc: 227/26B đường L, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông A T2 và A H4.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/11/2020 ông A Q là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông H3đại diện cho ông Qvà các nguyên đơn trình bày:

Khi còn sống, bà H nói không tặng cho. Bà phát hiện sau khi ông A P3 chết. Bị đơn đuổi ra khỏi nhà, hòa giải bà mới phát hiện thủ tục tặng cho. Các

giấy tờ mua bán nhà, văn tự mua bán ngày 4/11/1992, tờ khai lệ phí trước bạ, giấy phép, hồ sơ này bà H đang giữ, bà H không có làm lại giấy tờ mới. Việc làm lại giấy tờ mới bà H không nhận được. Việc công chứng tặng cho nhà, bà H không biết. Con bà H chỉ nói với bà H ký tên để làm lại diện tích đúng thực tế, không đúng ý chí của bà H. Các con lừa bà H yêu cầu ký giấy công nhận quyền sử dụng đất, xin cấp lại sổ mới và hợp đồng tặng cho. Việc cấp giấy mới mà không thu hồi giấy cũ là không đúng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A H4 và A T2 do bị đơn đem cho bà H giữ vì vậy khi còn sống bà H khởi kiện và đưa cho ông A Q. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Kháng cáo của ông A Q không có cơ sở pháp lý, bị đơn không đồng ý. Quyết định của án sơ thẩm tuyên là đúng thực tế, đúng quy định pháp luật. Người đại diện của ông Q cho rằng bà H còn giữ các giấy tờ văn tự mua bán, không có ý nguyện cho tặng là không có cơ sở. Ngay khi xác lập hợp đồng, Phòng công chứng kiểm tra giấy tờ mới chứng nhận. Hợp đồng công chứng đã chứng nhận và lưu trữ. Bị đơn không gửi giấy tờ bản chinh đã cấp cho A T2 và A H4, giao cho bà H là không có. Bị đơn tìm giấy tờ không có. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện bị đơn thừa nhận bà H giao giấy tờ cho ông A Q và ông A Q thừa nhận đang giữ giấy tờ nhà. Nguồn gốc căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông A P3, bà H. Ông P3, bà H đã ký hợp đồng tặng cho ông A T2, ông A H4, ông A Kiến M. Hợp đồng công chứng đúng trình tự pháp luật. Người làm chứng trong hợp đồng cũng đã nêu rõ đọc lại hợp đồng cho ông A P3 và bà H, hoàn toàn không có việc dẫn đến nhà nào trong hẻm như phía nguyên đơn trình bày. Phòng công chứng số 02 ở mặt tiền Quận 5.Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn không đưa ra chứng cứ chứng minh việc lừa dối trong việc ký hợp đồng tặng cho. Bà H nhờ người đi làm thủ tục tặng cho từ ông A Kiến M cho ông A T2 và ông A H4. Việc tranh chấp không vào nhà là tranh chấp của ông A Q với bị đơn, hoàn toàn không có bà H. Qúa trình giải quyết tranh chấp, bà H không xuất hiện chỉ có ông A Q và ông H3 đại diện cho nguyên đơn có mặt. Việc soạn đơn khởi kiện cũng là ông A Q, đơn khởi kiện không có người làm chứng, không thể hiện rõ ý chí của bà H. Án sơ thẩm đã xét xử đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông A Q, giữ nguyên án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông A Q, nguyên đơn không cung cấp tình tiết gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông A Q, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông A Q, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nhà ở và đất ở tại số 227/26B đường L, Phường 5, Quận 8 thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông A P3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 357461, vào sổ cấp GCN: CH 02758 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 23/4/2013.

[2.2] Ngày 04/5/2013, bà Nguyễn Thị H và ông A P3ký "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" đối với nhà đất trên cho các con là ông A T2, A H4, A Kiến M. Hợp đồng tặng cho được ký và công chứng tại Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh đúng thủ tục quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng về công chứng chứng thực đối với hợp đồng tặng cho bất động sản.

[2. 3] Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho với lý do *"Vào năm 2013, các con nguyên đơn là A H4 và A T2 có kêu vợ chồng nguyên đơn đi ký giấy tờ để làm lại diện tích nhà cho đúng. A H4, A T2 chở vợ chồng nguyên đơn đến một căn nhà trong hẻm, không rõ ở đâu. Tại đây, A H4 và A T2 nói vợ chồng nguyên đơn ký vào một số giấy tờ. Do già yếu, chồng nguyên đơn ông A P3là người Hoa, không biết chữ và không rành tiếng Việt, còn nguyên đơn thì không biết chữ và do tin tưởng con nên đã ký tên, lăn tay vào các giấy tờ con đưa"*.

Lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở và nguyên đơn cũng không có căn cứ chứng minh bà Nguyễn Thị H và ông A P3 bị lừa dối ký tên vào hợp đồng tặng cho ngày 04/5/2013. Hợp đồng tặng cho ngày 04/5/2013 được bên tặng cho là bà Nguyễn Thị H và ông A P3 cùng với bên nhận tặng cho là các ông A H4, A T2, A Kiến M ký tên và điểm chỉ tại trụ sở Phòng công chứng Z1 Thành phố Hồ Chí Minh, trước sự có mặt chứng kiến của công chứng viên. Hai bên có thỏa thuận và cam kết tại hợp đồng, cụ thể nội dung ghi: "Các bên tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ liên quan đến việc công chứng hợp đồng". Công chứng viên đã xác định tại thời điểm công chứng, các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành dân sự theo quy định của pháp luật, việc ký tên điểm chỉ vào hợp đồng được các bên thực hiện trước mặt công chứng viên. Bên cạnh đó, khi thực hiện giao dịch và công chứng hợp đồng tặng cho tại văn phòng công chứng còn có những người làm chứng là bà Nông Thị

Kim T3 và ông Lê Lê Vi L5. Bà Nông Thị Kim T3 là người làm chứng xác định ông A P3và bà Nguyễn Thị H đã nghe, hiểu rõ trong lúc tinh thần minh mẫn sáng suốt không bị ai ép buộc đã đồng ý ký tên lăn tay điểm chỉ hợp đồng tặng cho A T2, A H4, A Kiến M nhà đất lúc 08 giờ 30 phút ngày 04/5/2013 tại trụ sở Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh có sự giả tạo hay bị lừa dối khi các đương sự thực hiện ký kết hợp đồng và chứng cứ nào để phủ nhận tính hợp pháp của Văn bản công chứng số 012082, quyển 5 ngày 04/5/2013 đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng đã được thực hiện xong, tài sản là nhà đất đã được đăng ký và đã chuyển quyền sở hữu qua cho bên nhận tặng cho là các bị đơn tại vụ án. Thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản được Uỷ ban nhân dân Quận Z thực hiện đúng quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng như hủy các giấy chứng nhận do Uỷ ban nhân dân đã cấp cho bị đơn là có căn cứ.

[2.4] Các nội dung khác của án sơ thẩm giữ nguyên.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Ông Q kháng cáo nhưng không đưa ra tình tiết làm thay đổi nội dung vụ án do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Quốc, giữ nguyên án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Q phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 147, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 465, 467 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông A Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1837/2020/DS-ST ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 012082 ngày 04/5/2013 (số công chứng: 012082, Quyển số 5, ngày 04/5/2013 của Phòng công chứng Z1Thành phố Hồ Chí Minh) giữa ông A P3, bà Nguyễn Thị H với các ông A T2, A H4, A Kiến M; và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT630902 và BT630903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04066 do UBND Quận Z cấp ngày 5/8/2014, thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 99, tọa lạc: 227/26B đường L, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông A T2 và A H4.

2. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng do nguyên đơn Nguyễn Thị H đã nộp 200.000 đồng (Biên lai thu AD/2014/ 0000257 ngày 19/10/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 8). Trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (Biên lai thu AD/2014/0000295 ngày 27/10/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 8).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông A Q phải chịu án phí là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông A Q đã nộp theo biên lai thu số 0093093 ngày 25/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A Q đã nộp đủ án phí.

4. Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trúc).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương