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: 440/2019/DS-PT
Ngày 26 - 9 - 2019
V/v Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và đòi lại 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 Trần Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - 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: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019, 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 242/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2019 về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1885/2019/QĐ - PT ngày 20 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/. Ông Lê Văn B, sinh năm 1947.

2/. Bà Võ Thị H, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: đường T, khu vực 1, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: đường số 9, khu đô thị mới H1, khu vực 2, phường H2, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: đường T, khu vực 1, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Thành T – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Bà Lê Thị M (chết)

Địa chỉ: B Street, At #614, D, Ms, S, USA.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: đường T, khu vực 1, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2/. Ông Mạch Văn V, sinh năm 1973. (có mặt)

3/. Bà Mạch Thị Kim H, sinh năm 1996. (có mặt)

4/. Bà Mạch Thị Kim N, sinh năm 1999. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường T, khu vực 1, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

5/. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: đường Ng, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng Ch, sinh năm 1977. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn B, bà Võ Thị H – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn B và bà Võ Thị H thống nhất trình bày:

Vào ngày 19/01/2000, ông bà có lập hợp đồng tặng cho căn nhà số 165 đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Thị H1 để gia đình bà H1 nhập hộ khẩu về đây ở và cho con đi học. Nguồn gốc căn nhà là do bà Lê Thị M (chị ruột của ông B) bỏ tiền ra mua và nhờ ông bà đứng tên giùm. Từ lúc ông bà mua nhà đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Nhà và đất hiện nay đã bị quy hoạch, giải tỏa bởi dự án xây dựng Kè sông Cần Thơ, căn nhà bị giải tỏa một phần. Tổng số tiền bồi thường giải tỏa là 434.161.602 đồng. Nay ông bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở lập ngày 19/01/2000 với bà Nguyễn Thị H1 và yêu cầu được nhận số tiền bồi thường giải tỏa là 434.161.602 đồng vì ông bà đã bỏ ra khoảng 300.000.000 đồng để đưa thi hài của bà M về Việt Nam cũng như làm đám và chôn cất cho bà M và số tiền 200.000.000 đồng trước đây ông bà cho bà M mượn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Vào năm 1994, bà có hùn tiền với bà M (mẹ của bà H1) mua một căn nhà tại số 165 đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Lúc mua xong ông

Lê Văn B (là cậu ruột) lập hợp đồng tặng cho căn nhà này lại cho bà để không phải đóng thuế, đồng thời trong hợp đồng tặng cho nêu rõ không ai có quyền tranh chấp hay khiếu nại gì. Sau đó bà tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu thì được biết căn nhà thuộc khu vực giải tỏa nên không đăng ký được. Gia đình bà đã ở ổn định trong căn nhà này từ năm 1994 đến nay không có ai tranh chấp khiếu nại gì. Năm 2007, bà có sửa chữa và xây dựng thêm với số tiền 96.845.000 đồng. Tuy nhiên, năm 2012 khi Ban giải phỏng mặt bằng bồi thường thì ông B lại tranh chấp đòi lại nhà và đất. Nay bà yêu cầu được công nhận hợp đồng tặng cho và yêu cầu được nhận tiền bồi thường giải tỏa là 434.161.602 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mạch Văn V, bà Mạch Thị Kim H và Mạch Thị Kim N trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn.

Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Cần Thơ do người đại diện là ông Lê Hoàng Ch trình bày:

Bà Nguyễn Thị H1 có phần đất 51,7m^2 đất BCS và phần nhà ảnh hưởng bởi dự án Xây dựng kè sông Cần Thơ và được Ủy ban nhân dân quận N phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ với số tiền là 434.161.602 đồng. Tuy nhiên, Trung tâm đã dừng việc chi trả bồi thường để chờ quyết định giải quyết cuối cùng Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 27/2/2019, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B và bà Võ Thị H về việc hủy hợp đồng tặng cho nhà ở ngày 19/01/2000 giữa ông Lê Văn B và bà Võ Thị H với bà Nguyễn Thị H1 đối với căn nhà số 165 đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ và yêu cầu được nhận số tiền bồi thường, giải tỏa là 434.161.602 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 26/03/2019, ông Lê Văn B, bà Võ Thị H có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện cho ông B, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông B, bà H là người bỏ tiền ra mua căn nhà và giữ toàn bộ giấy tờ gốc của căn nhà. Việc lập hợp đồng tặng cho mục đích là để bà H1 làm hộ khẩu cho các con đi học. Do không hiểu biết pháp luật nên ông B, bà H không lập hợp đồng tặng cho có điều kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Hợp đồng công chứng giữa ông B, bà H và bà H1 thực hiện đúng quy định pháp luật và đã có hiệu lực. Đây là hợp đồng tặng cho không có điều kiện. Ông B, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét

xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng tặng cho giữa ông B, bà H và bà H1 là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm đã cho các đương sự thời gian để cung cấp những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M nhưng các đương sự không cung cấp được, do đó bà H1 là người kế thừa duy nhất của bà M. Nếu các thừa kế của bà M tranh chấp với bà H1 thì giải quyết bằng vụ án khác. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn B và bà Võ Thị H nộp trong hạn luật định, là hợp lệ nên có cơ sở chấp nhận xem xét yêu cầu kháng cáo.

[2] Về tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị M đã chết vào ngày 10/11/2017. Phía nguyên đơn không cung cấp được hàng thừa kế tham gia tố tụng hợp pháp của bà M. Bị đơn xác định ngoài bà ra thì bà không biết bà M có tổng cộng bao nhiêu người con và địa chỉ ở đâu. Do dó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị H1 là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất duy nhất của bà M.

[3] Về nội dung:

Căn nhà số 165 đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là của ông Lê Văn B và bà Võ Thị H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H2, bà Đỗ Xuân H3 cùng ông Lê Văn B1 theo hợp đồng mua bán nhà ở ngày 25/01/1994. Ông B và bà H được cấp giấy chứng nhận đăng ký sang tên sở hữu nhà ngày 12/3/1994. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông B và bà H thừa nhận toàn bộ số tiền mua căn nhà nói trên là do bà Lê Thị M bỏ tiền ra mua và để cho ông B, bà H đứng tên giùm.

Ngày 18/01/2000, ông B và bà H lập hợp đồng tặng cho bà H1 toàn bộ

căn nhà trên nhưng không có sự đồng ý của bà M. Hiện nay căn nhà và đất đã bị quy hoạch giải tỏa một phần để xây dựng kè sông Cần Thơ. Tổng số tiền bồi thường giải tỏa là 434.161.602 đồng. Theo bản trích đo địa chính số 65 ngày 16/11/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì phần diện tích đất còn lại ngoài quy hoạch là 26,9m^2.

Bà H1 cho rằng có hùn tiền với bà M để mua căn nhà trên, việc để hợp đồng tặng cho thực chất là tránh phải đóng thuế nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Lời trình bày này của bà H1 cũng không được ông B, bà H và lời khai của bà M khi còn sống xác nhận.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản tranh chấp - căn nhà 165 đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ là của bà Lê Thị M là phù hợp với các chứng cứ đã được thu thập. Bà M chết vào ngày 10/11/2017, tài sản này thuộc về người thừa kế của bà M. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu các đương sự cung cấp thông tin về hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của bà M. Tuy nhiên, chỉ có bà Nguyễn Thị H1 chứng minh được bà là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất duy nhất hợp pháp của bà M. Căn nhà tranh chấp hiện nay đang do bà H1 quản lý, sử dụng. Như vậy, nếu sau này có những người thừa kế tố tụng khác của bà M phát sinh tranh chấp đối với căn nhà này thì sẽ giải quyết trong vụ kiện dân sự khác theo quy định. Di sản của bà M để lại là căn nhà tranh chấp và số tiền đền bù giải phóng mặt bằng được ưu tiên giao cho người thừa kế hợp pháp của bà M. Việc ông B, bà H1 hủy hợp đồng tặng cho và có yêu cầu được nhận số tiền đền bù giải phóng mặt bằng là di sản của bà M để lại là không có căn cứ để chấp nhận.

Ông B, bà H có cung cấp các giấy xác nhận, biên nhận để chứng minh việc bà Lê Thị M có mượn tiền và số tiền ông bà bỏ ra để làm đám, chôn cất cho bà M nên yêu cầu được nhận số tiền bồi thường giải tỏa đối với tài sản đang tranh chấp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện phía nguyên đơn cho biết việc tranh chấp các khoản vay và chi phí này đang được tòa án quận N thụ lý giải quyết, nên Tòa phúc thẩm không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn B và bà Võ Thị H, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Ông Lê Văn B và bà Võ Thị H là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng dân sự; Điều 32, Điều 33, Điều 34 của 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn B, bà Võ Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B và bà Võ Thị H về việc hủy hợp đồng tặng cho nhà ở ngày 19/01/2000 giữa ông Lê Văn B và bà Võ Thị H với bà Nguyễn Thị H1 đối với căn nhà số 165 đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ và yêu cầu được nhận số tiền bồi thường, giải tỏa là 434.161.602 đồng.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lê Văn B và bà Võ Thị H phải nộp 9.700.000 đồng. Các đương sự đã thực hiện xong.

3. Về án phí:

Ông Lê Văn B và bà Võ Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Lê Văn B và bà Võ Thị H 1.800.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 000232 ngày 27/5/2013 của Chi Cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ và số tiền 10.800.000 đồng theo biên lai thu số 000902 ngày 23/11/2015 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Công Mười **Lê Thành Văn** **Trần Thị Thu Thủy**