| | |
|---|---|
| **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 735/2023/DS-PT
Ngày 23-10-2023
*"V/v Tranh chấp giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp tiền thuê nhà"*

**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 Nguyễn Văn Minh

*Các Thẩm phán*: Ông Phạm Văn Công

Ông Đỗ Đình Thanh

***- 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 10 năm 2023 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: 74/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp tiền thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1361/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1217/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 98/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1603/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 129/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2191/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 210/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2511/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2023; giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1974; Cư trú tại: Số 106 Trần Thanh M, phường Tân T A, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1972; Cư trú tại: Số 482/2, Tỉnh lộ 10, KP 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Thế L, sinh năm 1986; Cư trú tại: 2C Liên khu 7-13 (đường 13A), Khu phố 7, phường Bình Hưng H A, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Phan Văn Th, sinh năm 1927 (đã chết); Cư trú tại: 482/2 Tỉnh lộ 10, Khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Th:*

2.2.1. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1974; Cư trú tại: Số 106 Trần Thanh M, phường Tân T A, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.2. Ông Phan Văn H, sinh năm 1972; Cư trú tại: Số 482/2, Tỉnh lộ 10, KP 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.3. Bà Phan Thị Th1, sinh năm 1963; Cư trú tại: Số 482/2A, Tỉnh lộ 10, KP 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.4. Bà Phan Thị B, sinh năm 1966; Cư trú tại: St – Wendel STR 25 81379 Munchen – Germany.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ông H, Bà Th1, Bà B:* Ông Dương Thế L, sinh năm 198; Cư trú tại: 2C Liên khu 7-13 (đường 13A), Khu phố 7, phường Bình Hưng H A, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Phan Thị Th1, sinh năm 1963; Cư trú tại: Số 482/2A, Tỉnh lộ 10, KP 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Phan Thị B, sinh năm 1966; Cư trú tại: St – Wendel STR 25 81379 Munchen – Germany.

*Người đại diện theo ủy quyền của Bà Th1, Bà B:* Ông Dương Thế L, sinh năm 1986; Cư trú tại: 2C Liên khu 7-13 (đường 13A), Khu phố 7, phường Bình Hưng H A, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tất cả các đương sự Ông Đ, Ông L đều có mặt tại phiên tòa).

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn H là bị đơn.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị phúc thẩm số 4412/QĐ-VKS-DS ngày 06/9/2022.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của nguyên đơn Ông Phan Văn Đ và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Văn Th trình bày:*

Tôi có ba mẹ ruột là: Ông Phan Văn Th, sinh năm 1927 (chết năm 2022 giấy trích lục khai tử số: 69/TLKT ngày 12/03/2022) năm 1962 kết hôn với bà Mai Thị A, sinh năm 1937 (chết năm 2018) theo giấy trích lục chứng tử số:

1767/TLKT-BS ngày 28 tháng 12 năm 2018. Ông Th bà A lúc sinh thời sinh được 05 người con như sau:

- Phan Thị Th1, sinh năm 1963

- Phan Thị B, sinh năm 1966

- Phan Thị Ph (đã chết)

- Phan Văn H, sinh năm 1972

- Phan Văn Đ, sinh năm 1974

Từ năm 1989 đến năm 1997 ba mẹ tôi (Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A) có mua bất động sản có diện tích 2093m$^2$ nhà đất, tọa lạc tại địa chỉ: Ấp 4, xã Bình Trị Đ, huyện Bình Chánh (nay là phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Trần T2 và bà Lê Thị Đ2 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy tờ quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299TTg cụ thể như:

1. Giấy nhượng thành quả lao động ngày 21/11/1989.

2. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất thửa số: 983, tờ bản đồ số 2 ngày 07/05/1992.

3. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 28/08/1997.

4. Bản đồ hiện trạng (phòng địa chính huyện Bình Chánh đã đo đạc, xác định hiện trạng ranh giới khu đất) một phần thửa đất số 470, tờ bản đồ số 8 theo tài liệu CT/02-UB thuộc bộ địa chính Bình Trị Đ ngày 02/11/1998 có tổng diện tích là 2093m$^2$.

5. Biên bản họp hội đồng xét duyệt đơn xin đăng ký theo tài liệu 02/CT-UB năm 1994 của các hộ nhân dân để bổ sung hồ sơ đã được hội đồng đăng ký ruộng đất xã Bình Trị Đ xét duyệt ngày 04/12/1998.

6. Bản liệt kê danh sách niêm yết các hộ dân đăng ký bổ sung theo Chỉ thị 029CT-UB thực hiện năm 1994. Để bổ túc hồ sơ xin hợp thức hóa nhà đất xã xét duyệt và được hội đồng thuận ngày 04/12/1998.

7. Biên bản kết thúc việc niêm yết các hộ nhân dân xin đăng ký theo Chỉ thị 02/CT-UB thực hiện năm 1994 để bổ túc hồ sơ đã được hội đồng đăng ký ruộng đất hộ xét duyệt ngày 21/12/1998.

Từ năm 2004, Ông Phan Văn Th và bà Mai Thị A đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện cho Ông Phan Văn Đ bao gồm:

- Giấy tặng cho nhà đất ngày 17/02/2004 viết tay giữa Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A và Ông Phan Văn Đ là 175m$^2$ đất nằm trong 2093m$^2$ đất, nay là 482/2E, một phần đất tại thửa 470, tờ bản đồ số 8 tài liệu số 2 tại phường Bình Trị Đ. Ông Phan Văn Th và bà Mai Thị A cam kết không tranh chấp.

- Bản thỏa thuận và cam kết tặng cho nhà đất ngày 30/5/2014 giữa Ông Phan Văn Th và Phan Văn Đ xác định lại việc tặng cho thửa đất nói trên tại Giấy

tặng cho nhà đất ngày 17/02/2004 nêu rõ lý do từ năm 1988 đến năm 1997 Phan Văn Đ đóng góp công sức cho Ông Phan Văn Th trồng rẫy và chở rau ra chợ bán nên đã mua và tạo lập được 2.093m$^2$ đất nói trên. Đồng thời, ghi rõ Ông Đ có trách nhiệm trả cho Ông Th 166.400.000 (một trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng. Tiền phí và các loại thuế, Ông Phan Văn Th chịu và tự đóng.

- Bản ghi chú lập ngày 31/12/2015 do Ông Phan Văn Th viết ghi rõ: Phần Ông H diện tích đất được chia thêm 364m$^2$; Ông Phan Văn Đ vẫn tiếp tục được cha mẹ cho 165m$^2$ năm 2004.

- Giấy xác nhận giao nhận tài sản ngày 01/12/2018 giữa Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A và Ông Phan Văn Đ xác định Ông Th năm 2015 đã nhận đủ số tiền 380.000.000 (Ba trăm tám mươi triệu đồng) do Ông Đ cho tặng. Năm 2016, Ông Th, bà A đã nhận đủ số tiền 166.400.000 (một trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng do Ông Đ cho tặng, Ông Đ thực hiện xong bản thỏa thuận ngày 30/5/2014. Ngày 30/5/2014, Ông Th, bà A đã giao phần nhà đất 164,8m$^2$ và các loại giấy tờ nguồn gốc bản chính của 2.093m$^2$ nay là số 482/2E Tỉnh Lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T.

Về Bà Phan Thị Th1, Bà Phan Thị B, Ông Phan Văn H: Trong 2.093m$^2$ đất nói trên, Ông Phan Văn Th và bà Mai Thị A đã cho Bà Th1 531,2m$^2$ nhà đất; Bà B 149,5m$^2$ nhà đất, Ông H 616,4m$^2$ nhà đất.

Di chúc do bà Mai Thị A lập ngày 02/3/2018 khẳng định để lại căn nhà cấp 4 số 482/2E Tỉnh Lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích xây dựng 161,3m$^2$, diện tích đất 164,8m$^2$ nằm trong diện tích 2.093m$^2$ thuộc một phần thừa 470 tờ bản đồ số 8, phường Bình Trị Đ cho Ông Phan Văn Đ.

Di chúc lập ngày 24/8/2018, khẳng định lại nội dung nói trên; cả hai di chúc có sự làm chứng của bà Huỳnh Thị Liên và ông Nguyễn Văn Ngọc Đức.

Toàn bộ tiền thuế đối với nhà đất tranh chấp nói trên do Ông Phan Văn Đ đóng thuế và giữ toàn bộ bản chính giấy tờ đất liên quan và biên lai thuế nhà đất.

*Ông Phan Văn Đ yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết cho ông các yêu cầu sau:*

- Yêu cầu Tòa án xem xét công nhận các hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 17/02/2004 viết tay giữa Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A và Ông Phan Văn Đ; Bản thỏa thuận và cam kết tặng cho nhà đất ngày 30/5/2014 giữa Ông Phan Văn Th và Phan Văn Đ; Bản ghi chú lập ngày 31/12/2015 do Ông Phan Văn Th viết; Giấy xác nhận giao nhận tài sản ngày 01/12/2018 giữa Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A và Ông Phan Văn Đ: Công nhận nhà đất tại địa chỉ 482/2E Tỉnh Lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 159,4m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 14163 ngày 12/5/2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của Ông Phan Văn Đ, bao gồm 1 kiot và 8 phòng trọ và toàn bộ nhà trên đất (Căn cứ vào các tài liệu nêu trên do Ông Th, bà A ký kết, cho tặng

Ông Phan Văn Đ. Những tài liệu pháp lý nguồn gốc bản chính này Ông Th bà A đã giao cho Ông Phan Văn Đ toàn quyền sở hữu sử dụng). Yêu cầu bất cứ ai cũng không sử dụng lấn chiếm. Buộc Ông Phan Văn H phải trả lại toàn bộ nhà đất nói trên cho Ông Phan Văn Đ.

- Yêu cầu Ông Phan Văn H trả lại tiền cho thuê nhà. Buộc Ông Phan Văn H trả lại cho Ông Phan Văn Đ số tiền tạm tính 13.000.000 đồng (Mười ba triệu) đồng x 52 tháng = 676.000.000 (Sáu trăm bảy mươi sáu triệu) đồng là tiền kinh doanh 01 Kiot và 08 phòng trọ do Ông H thu được từ việc cố tình không trả lại Kiot, phòng trọ tạm tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 01/07/2022, tạm tính giá trị thu nhập 01 Kiot để kinh doanh và 08 phòng trọ trong 01 tháng là 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng. Tôi đồng ý trừ tiền kinh doanh 01 Kiot và 8 phòng trọ vì dịch bệnh Covid-19 là 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng, như vậy số tiền này bị trừ đi là còn lại 663.000.000 (Sáu trăm sáu mươi ba triệu) đồng. Ông Phan Văn Đ đề nghị Ông H phải trả lại số tiền tạm tính 663.000.000 (Sáu trăm sáu mươi ba triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn Phan Văn H và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Văn Th có người đại diện theo ủy quyền là Ông Dương Thế L trình bày:*

Cha mẹ Ông H là Ông Phan Văn Th và bà Mai Thị A, là chủ sở hữu phần đất tại xã Bình Trị Đ, huyện Bình Chánh diện tích đất được cấp là 2.310m$^2$. Theo như Bản đồ hiện trạng ngày 20/10/1998, diện tích đất thực tế là 2.093m$^2$. Nay là đường Tỉnh lộ 10, phường Bình Trị Đ, quận Bình T (Tất cả nhà đều thuộc hẻm 482 nên tôi chỉ ghi số nhà).

Cha mẹ Ông H có 04 người con: Phan Thị Th1, Phan Thị B, Phan Văn H, Phan Văn Đ.

Quá trình cha mẹ tạo lập nhà và cho các con tài sản:

- Cho Ông Phan Văn H:

Tháng 08/1994, Ông H xuất ngũ; Tiền xuất ngũ là: 1.000.000 (Một triệu) đồng, Ông H đưa cho Ông Th, bà A xây dựng kinh tế gia đình, cùng cha là Ông Phan Văn Th sửa chữa và xây thêm nhà trọ.

Năm 1997, Ông H cùng Ông Th bỏ tiền xây thêm một số phòng trọ. Nay là phần nhà đất đang tranh chấp.

Văn bản cho tài sản cố định cho các con ngày 27/07/2003 còn bản chính, riêng Văn bản cho tài sản cố định ngày 02/01/2006 chỉ còn bản photo đã cũ. Địa chỉ D13/17A, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh trong hai văn bản cho tài sản là địa chỉ cũ của toàn bộ đất của cha mẹ Ông H tạo lập lúc chưa hợp thức hóa chia cho các con.

Ngày 06/07/2008, vợ chồng Ông H được Ông Th, bà A cho: căn nhà số: 482/2; do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, diện tích: 252m$^2$; cấp Giấy chứng nhận số: 5791/99. Ông H đã được Ủy ban nhân dân quận Bình T cập

nhật trên Giấy chứng nhận; Căn nhà này đã được vợ chồng Ông H, vợ là bà: Võ Thị Duyên và các con đang sinh sống.

- Cho Bà Phan Thị B:

Ngày 07/09/2010, Ông Th, bà A được cấp Giấy chứng nhận số: CH 02729, do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp, diện tích 149,60m$^2$, căn nhà được đổi số là: 482/2B; Đến ngày 06/07/2008, cha mẹ Ông H cho con là: Bình. Bà B đi lao động hợp tác tại Đức, chỉ làm tạp vụ lương rất thấp nhưng vẫn gửi tiền cho cha mẹ Ông Th, bà A xây dựng kinh tế cho gia đình và lo cho các em.

- Cho Bà Phan Thị Th1:

Năm 2000, Ông Th, bà A được cấp Giấy chứng căn nhà số: 482/2A; Đến ngày 06/07/2008, Ông Th, bà A cho con là Bà Th1 và Bà Th1 đã được Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp Giấy chứng nhận số: H 00830, diện tích: 531,2m$^2$. Năm 2014, Ông Đ làm áp lực với gia đình (đánh Bà Th1), buộc Bà Th1 cho tặng Định một phần nhà đất diện tích: 88m$^2$ của căn nhà này. Vì phần đất Bà Th1 cho tặng có lối đi chung cho gia đình: ngang 1.5m dài hết đất 17.85m = diện tích 26.775m$^2$; (hiện nay vẫn là lối đi chung) Bà Th1 và Ông Đ ký cam kết chừa đường đi có chữ ký (ngày 28/11/2014).

- Cho Ông Phan Văn Đ:

Năm 2002, Ông Th, bà A mua 94m$^2$ đất của bà Nguyễn Thị Tràng, tại xã Tân T, huyện Bình Chánh. Sau đó Ông Th, bà A xây nhà; Căn nhà mang số 106, Trần Thanh M, phường Tân T A, quận Bình T. Năm 2003, Ông Th, bà A đã cho Ông Đ căn nhà trên. Năm 2013, Ông Th, bà A cho Ông Đ nhà: 482/29 Tỉnh lộ 10; diện tích: 110m$^2$; Nhà này do tiêu sài hoang phí Ông Đ đã bán. Năm 2014, Ông Đ làm áp lực buộc gia đình và Bà Th1 tiến hành thủ tục tách thửa diện tích: 88m$^2$ nhà 482/2A của Bà Th1 để cho Ông Đ; Từ một phần nhà này, Ông Đ được Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp giấy chứng nhận quyền sử dùn đất, quyền sở hữu nhà ở số: CH 13227, do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 10/03/2015; Căn nhà số: 482/2C.

Tài sản của Ông Th, bà A còn lại hiện nay:

Đến ngày 22/09/2015, Ông Th, bà A được cấp Giấy chứng nhận số: CH 13828, do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp, diện tích 571,5m$^2$, căn nhà có số: 482/2F. Căn nhà này đã được xây dựng lại nên chưa hoàn công, còn nợ tài chính (Nợ tiền sử dụng dất); Trong khuôn viên đất có: 16 phòng trọ.

Năm 2014, cha mẹ Ông H cho Ông Đ dãy nhà trọ do Ông H và cha Ông Phan Văn Th xây dựng năm 1997 bằng giấy tay, diện tích: 161,5m$^2$; Trên giấy tay cho không ghi ngày cho; Ông Đ ghi thêm ngày trên giấy cho là ngày 17/02/2004. Sau đó, Ông Đ được cấp số nhà, căn nhà mang số: 482/2E. Hiện nay, căn nhà này Ông Th, bà A vẫn chưa giao cho Ông Đ và Ông Đ vẫn chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận. Đến năm 2017, cha Ông H Ông Th vẫn đóng thuế phi nông nghiệp tại phường.

Do lúc cha mẹ Ông H cho Ông Đ dãy nhà trọ đã cho Ông H ngày 27/07/2003 và ngày 02/01/2006, thời điểm đó tình cảm anh em vẫn tốt với lại sợ cha mẹ buồn nên Ông H không có ý kiến.

Kể từ khi Ông Đ được cấp số nhà 482/2E, ông Định không hề thăm hỏi, chăm sóc, gửi tiền nuôi cha; không đóng góp cho gia đình, được hưởng nhiều tài sản nhất trong các anh chị: nhà 106 Trần Thanh M, 482/2C, 482/29. Nhưng chỉ tranh giành tài sản với anh chị; đánh Bà Th1, bắt buộc cha mẹ, Bà Th1 cho nhà đất.

Ông Đ đánh Ông H 03 lần năm 2015, 2016, 2017 khâu 6 mũi, có Công an phường Bình Trị Đ, quận Bình T lập biên bản và phạt hành chính. Đã khởi kiện 03 lần tại Tòa án đòi chia nhà đất từ khi mẹ còn sống, từ 2017 đến nay.

Nay, Ông H không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn, gồm:

- Yêu cầu Tòa án xem xét công nhận các hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 17/02/2004 viết tay giữa Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A và Ông Phan Văn Đ; Bản thỏa thuận và cam kết tặng cho nhà đất ngày 30/5/2014 giữa Ông Phan Văn Th và Phan Văn Đ; Bản ghi chú lập ngày 31/12/2015 do Ông Phan Văn Th viết; Giấy xác nhận giao nhận tài sản ngày 01/12/2018 giữa Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A và Ông Phan Văn Đ và di chúc có 02 người làm chứng ngày 24/08/2018 là hợp pháp: Công nhận nhà đất tại địa chỉ 482/2E Tỉnh Lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của Ông Phan Văn Đ, bao gồm 1 Kiot và 8 phòng trọ và toàn bộ nhà trên đất (Căn cứ vào các tài liệu nêu trên do Ông Th, bà A ký kết, cho tặng Ông Phan Văn Đ. Những tài liệu pháp lý nguồn gốc bản chính này Ông Th bà A đã giao cho Ông Phan Văn Đ toàn quyền sở hữu sử dụng). Yêu cầu bất cứ ai cũng không sử dụng lấn chiếm. Buộc Ông Phan Văn H phải trả lại toàn bộ nhà đất nói trên cho Ông Phan Văn Đ.

- Yêu cầu Ông Phan Văn H trả lại tiền cho thuê nhà. Buộc Ông Phan Văn H trả lại cho Ông Phan Văn Đ số tiền tạm tính 13.000.000 đồng (Mười ba triệu) đồng x 52 tháng = 676.000.000 (Sáu trăm bảy mươi sáu triệu) đồng là tiền kinh doanh 01 Kiot và 08 phòng trọ do Ông H thu được từ việc cố tình không trả lại Kiot, phòng trọ tạm tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 01/07/2022, tạm tính giá trị thu nhập 01 Kiot để kinh doanh và 08 phòng trọ trong 01 tháng là 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng. Tôi đồng ý trừ tiền kinh doanh 01 Kiot và 8 phòng trọ vì dịch bệnh Covid-19 là 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng, như vậy số tiền này bị trừ đi là còn lại 663.000.000 (Sáu trăm sáu mươi ba triệu) đồng. Ông Phan Văn Đ đề nghị Ông H phải trả lại số tiền tạm tính 663.000.000 (Sáu trăm sáu mươi ba triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nay, Ông H yêu cầu phản tố Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án công nhận nhà và đất tranh chấp 482/2E Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T cho Ông Phan Văn H theo Văn bản cho tài sản ngày 27/07/2003 và 02/01/2006 với diện tích đất 200m$^2$ có 12 căn nhà trọ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phan Thị Th1, Bà Phan Thị B và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Văn Th cùng có người đại diện theo ủy quyền là Ông Dương Thế L trình bày:*

Chúng tôi thống nhất với trình bày của bị đơn Ông Phan Văn H, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1361/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu đòi tiền cho thuê nhà từ 663.000.000 (Sáu trăm sáu mươi ba triệu) đồng còn 363.000.000 (Ba trăm sáu mươi ba triệu) đồng; yêu cầu buộc Ông Phan Văn H, Bà Phan Thị Th1, Bà Phan Thị B trả lại phần đất 30m$^2$ (hướng Nam giáp với 482/2B đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, hướng Tây giáp với 482/2F đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T) cho Ông Phan Văn Đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ông Phan Văn Đ: Công nhận Giấy tặng cho nhà đất của Ông Th bà A tặng cho nhà đất lập ngày 17 tháng 02 năm 2004 do Ông Th bà A ký; Bản thỏa thuận và tặng cho nhà đất lập ngày 30 tháng 5 năm 2014 do Ông Th ký; Bản ghi chú xác nhận cha mẹ cho đất năm 2004 do Ông Th ký; Giấy xác nhận giao, nhận tài sản ngày 01 tháng 12 năm 2018 do Ông Th, bà A ký tái xác nhận cho nhà đất tại số 482/2E Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 159,4m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 14163 ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh (theo diện tích thực tế đo vẽ) cho Ông Phan Văn Đ.

Ông Phan Văn Đ được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục sở hữu nhà đất tại số 482/2E Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 159,4m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 14163 ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc Ông Phan Văn H giao trả lại toàn bộ nhà đất tại số 482/2E Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Phan Văn Đ.

Ông Phan Văn Đ được quyền liên hệ có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ về quyền sở hữu đối với phần đất và nhà trên.

Ông Phan Văn Đ có quyền liên hệ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân quận Bình T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình T và các cơ quan chức năng để hợp thức hóa quyền sử dụng đất nói trên theo đúng quy định hiện hành.

Ông Phan Văn H phải trả lại cho Ông Phan Văn Đ số tiền cho thuê nhà còn giữ là 363.000.000 (Ba trăm sáu mươi ba triệu) đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Ông Phan Văn H yêu cầu Tòa án công nhận nhà và đất tranh chấp tại địa chỉ 482/2E Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Phan Văn H theo văn bản cho tài sản ngày 27 tháng 07 năm 2003 và ngày 02 tháng 01 năm 2006 với diện tích đất 200m$^2$ có 12 căn nhà trọ (tại thời điểm cho đất chưa đo vẽ) (diện tích thực tế 159,4m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 14163 ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh).

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 25/8/2022, Ông Dương Thế L là người đại diện theo ủy quyền của Ông Phan Văn H là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kháng nghị phúc thẩm số 4412/QĐ-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Dương Thế L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông Th có cho Ông Đ nhà đất theo giấy tờ năm 2014 không phải theo giấy cho năm 2004, tại các biên bản hòa giải, trình bày ông đều xác định là năm 2014, và viết bằng giấy tay không phải đánh máy; đối với các nhà trọ Ông H vẫn đang quản lý cho Ông Th, nếu Tòa án xác định của Ông Đ thì tiền cho thuê nhà Ông H sẽ hoàn trả lại. Quyền sử dụng đất hiện nay vẫn thuộc quyền của Ông Th kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 299, Chỉ thị 02. Nguyện vọng của Ông Th trước đây năm 2008 có ý định cho nhà đất này cho Ông Đ nhưng sau đó do Ông Đ làm nhiều việc ông không đồng ý nên thay đổi không cho nữa nên đất hiện nay vẫn còn của Ông Th, yêu cầu cấp phúc thẩm không công nhận Hợp đồng tặng cho nhà đất của Ông Th, bà A cho Ông Đ; đối với di sản của Ông Th, bà A không có tranh chấp gì khác.

Ông Phan Văn Đ là nguyên đơn trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng tặng cho tài sản năm 2004 của Ông Th, bà A cho tôi theo giấy cho năm 2004 và các văn bản năm 2014, 2015, di chúc của bà A. Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP và tôi đã giao tiền để thực hiện theo điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất 2/3 nghĩa vụ, Ông H ép buộc ba tôi đến Phường để thưa kiện nêu các vấn đề tranh chấp thực tế không có, tôi đề nghị giữ y án sơ thẩm. Nếu không công nhận nhà đã cho tôi không yêu cầu tranh chấp về thừa kế kể cả số tiền đã thực hiện theo giấy tặng cho.

*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.

Nội dung: Xét kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhận thấy các căn cứ cấp sơ thẩm nhận định công nhận hợp đồng tặng cho của Ông Th, bà A cho Ông Đ nhà đất là chưa đủ cơ sở do việc tặng cho chưa có hiệu lực pháp luật, người được tặng cho chưa đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông Th cũng chưa được cấp giấy. Từ sau ngày 17/02/2004 đến nay thực tế Ông Đ cũng chưa quản lý, sử dụng tài sản được cho mà vẫn do Ông H quản lý cho Ông Th, Ông Đ chưa có giấy tờ gì công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn kháng cáo và Viện kiểm sát kháng nghị là có cơ sở đề nghị sửa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Đ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp tiền thuê nhà là chưa đúng và Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị cho rằng quan hệ pháp luật tranh chấp là Hợp đồng tặng cho nhà đất và công nhận di chúc cũng chưa chính xác, bởi căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn và phản tố của bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp là Hợp đồng tặng cho nhà đất và tranh chấp tiền cho thuê nhà; mặt khác, cấp sơ thẩm xác định Ông Phan Văn Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng mà phải là bị đơn trong vụ án. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tố tụng của đương sự cho phù hợp. Ngoài ra, việc giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của Ông Phan Văn H là bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nhà và đất tại số 482/2E Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích xây dựng 161,3m$^2$, diện tích đất 164,8m$^2$ (đo đạc thực tế diện tích 159,4m$^2$) nằm trong diện tích 2.093m$^2$ thuộc một phần thừa 470 tờ bản đồ số 8, phường Bình Trị Đ có nguồn gốc của ông Trần T2 và bà Lê Thị Đ2 do Ông Phan Văn Th và bà Mai Thị A chuyển nhượng theo giấy nhượng thành quả lao động ngày 21/11/1989. Ông Th, bà A đã kê khai, đăng ký và được cơ quan nhà nước xét duyệt cấp giấy tờ xác định quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299-TTg và Chỉ thị 02/CT-UB.

[2.2] Ông Phan Văn Đ khởi kiện yêu cầu công nhận các hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 17/02/2004 viết tay giữa Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A và Ông

Phan Văn Đ; Bản thỏa thuận và cam kết tặng cho nhà đất ngày 30/5/2014 giữa Ông Phan Văn Th và Phan Văn Đ; Bản ghi chú lập ngày 31/12/2015 do Ông Phan Văn Th viết; Giấy xác nhận giao nhận tài sản ngày 01/12/2018 giữa Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A và Ông Phan Văn Đ: Công nhận nhà đất tại địa chỉ 482/2E Tỉnh Lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 159,4m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 14163 ngày 12/5/2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của Ông Phan Văn Đ. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Căn cứ Điều 129 Luật đất đai năm 2003 và Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định "*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. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký…*" và tại Điều 46 Luật đất đai năm 2003 quy định "*Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất…*". Xét Giấy cho tặng nhà đất ngày 17/02/2004 viết tay giữa Ông Phan Văn Th, bà Mai Thị A và Ông Phan Văn Đ và các văn bản xác nhận, thỏa thuận kèm theo đều không có công chứng hoặc chứng thực. Đồng thời, cũng không phù hợp với Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và Điều 457, 459, 462 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2.2] Căn cứ Công văn số 823/UBND ngày 14/8/2023 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trị Đ cung cấp thông tin nhà, đất số 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T xác nhận: "*Nhà đất địa chỉ 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ có nguồn gốc do ông (bà) Phan Văn Thảo - Mai Thị A tạo lập, cho tặng lại Ông Phan Văn Đ (giấy tay) ngày 17/02/2004. Ngày 14/11/2014, Ông Phan Văn Đ làm đơn xin cấp số nhà, được Ủy ban nhân dân phường xác nhận đề xuất cấp số nhà 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ ngày 02/12/2014. Qua đó, ngày 26/12/2014, Ủy ban nhân dân quận Bình T ban hành chứng nhận số 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T. Năm 2015, Ông Phan Văn Đ lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T; để có cơ sở giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận, ngày 27/6/2015, Ủy ban nhân dân phường có Công văn số 312/UBND gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố v/v đối chiếu tài liệu 299/TTg, 02/CT-UB và Tl-2005. Hiện căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận. Qua biên bản tiếp công dân ngày 03/8/2003, Ông Phan Văn Đ thông tin nhà, đất tại địa chỉ 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, hiện do Ông Phan Văn H (anh Ông Phan Văn Đ) sử dụng."* Căn cứ Công văn số 1493/VPĐK-KTĐC ngày 27/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh v/v đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ, gửi cho Ông Phan Văn Đ như sau *"… Quá trình quản lý, sử dụng, tình trạng đăng ký chuyển nhượng cũng như xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất trên, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố chưa đủ điều kiện để cập nhật đầy đủ, đề nghị ông liên hệ Ủy ban nhân dân phường Bình Trị Đ và Chi*

*nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình T để kiểm tra và biết thêm thông tin về thửa đất này trước khi sử dụng…”*. Và theo Công văn số 4079/UBND ngày 19/9/2023, của Ủy ban nhân dân quận Bình T cung cấp thông tin theo Công văn số 1614/CV-TANDCC ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận: “*Hiện nhà, đất số 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Qua kiểm tra, rà soát, hiện Ủy ban nhân dân quận Bình T chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất với nội dung “được tặng cho” của Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1974, cư trú 106 Trần Thanh M, phường Tân T A, quận Bình T*”. Như vậy, tuy việc Ông Đ đã có đề nghị đăng ký tại Ủy Ban nhân dân phường Bình Trị Đ nhưng cũng chưa được chấp nhận ghi vào hồ sơ địa chính, hay Văn phòng đăng ký đã tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy nhưng cũng chưa đủ điều kiện để cấp giấy nên Ông Đ yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho nhà đất số 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ của Ông Phan Văn Th và bà Mai Thị A đối với Ông Phan Văn Đ chưa phát sinh hiệu lực.

[2.2.3] Mặt khác, Ông Phan Văn Th từ năm 2017, 2018 và năm 2020 trong các Biên bản tranh chấp tại phường Bình Trị Đ, Bản tự khai đều thể hiện ý chí phản đối việc Ông Đ xin cấp số nhà đứng tên Ông Đ là không đúng và không đồng ý tặng cho nhà đất tại địa chỉ số 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ cho Ông Đ, đồng thời Ông Th là người trực tiếp quản lý nhà đất này đến trước khi qua đời.

[2.3] Với các chứng cứ đã nêu cho thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Phan Văn Đ và công nhận nhà đất số 482/2E đường Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ theo Giấy cho tặng nhà đất ngày 17/02/2004 là không có căn cứ pháp luật. Đồng thời, chấp nhận yêu cầu đòi tiền cho thuê nhà 363.000.000 đồng và buộc Ông H hoàn trả cho Ông Đ là không đúng. Ngoài ra, Ông Phan Văn Đ cho rằng Bản thỏa thuận và cam kết cho tặng nhà đất ngày 30/5/2014, giữa Ông Phan Văn Th với Ông Phan Văn Đ mặc dù không đảm bảo về hình thức hợp đồng nhưng các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ phù hợp theo mục I tiểu mục 1.2; mục 2, tiểu mục 2.3; điểm b1 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận giao dịch tặng cho nhà đất, cụ thể Ông Đ đã giao cho Ông Th và bà A số tiền 166.400.000đ và 380.000.000đ do Ông Đ theo giấy xác nhận ngày 01/12/2018, Ông Th và bà A đã giao nhận tài sản và bản chính các giấy tờ nhà đất. Tuy nhiên, việc Ông Đ đề cập các nội dung hợp đồng tặng cho nhà đất có điều kiện đều không phù hợp với Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 hay Điều 457, 459, 462 Bộ luận Dân sự năm 2015 và cũng không phù hợp với Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận giao dịch tặng cho nhà đất nêu trên của Ông Đ, hơn nữa việc tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện cũng hoàn toàn không phù hợp với nội dung phân tích mục [2.2] nêu trên. Trong quá trình sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm Ông Đ cũng xác định không có yêu cầu giải quyết số tiền đã giao cho Ông Th, bà A do ông đã thực hiện “điều kiện” khi nhận cho tặng nhà đất, nên không

đề cập giải quyết trong vụ án này, Ông Đ có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác cùng với yêu cầu tranh chấp di sản thừa kế của Ông Th và bà A nếu có.

[2.4] Ngoài ra, Ông Phan Văn Đ, Ông Phan Văn H trong quá trình giải quyết vụ án đều xác định trong vụ án này không có yêu cầu phân chia tài sản tranh chấp trên theo pháp luật thừa kế đối với di sản của Ông Th và bà A, việc tranh chấp nếu có sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Trong đơn giải trình, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/10/2018, trong thời gian Hội đồng xét xử nghị án, Ông Phan Văn Đ trình bày: "*.. trong phiên tòa xét xử ngày 22/8/2022, trong Bản án số 1361/2022/DS-ST v/v "tranh chấp hợp đồng dân sự, hợp đồng dân sự, tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp tiền thuê nhà, tôi không yêu cầu công nhận di chúc của bà Mai Thị A ngày 24/8/2018*". Do các đương sự không có yêu cầu, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với tài sản tranh chấp trên theo pháp luật thừa kế đối với di sản của Ông Th và bà A là có căn cứ nên cấp phúc thẩm không xem xét, việc tranh chấp nếu có sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo trình tự tố tụng dân sự.

[3] Như vậy, với các chứng cứ đã nêu cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Văn Đ công nhận Hợp đồng tặng cho nhà đất của Ông Th, bà A với Ông Đ theo các Hợp đồng, văn bản nêu trên là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ông Phan Văn H, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Ông Phan Văn Đ đối với các yêu cầu công nhận tặng cho nhà đất 482/2E và đòi lại tiền thuê nhà nêu trên.

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

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn H, Bà Phan Thị B, Phan Thị Th1 không phải chịu; Ông Phan Văn Đ phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận căn cứ theo khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, bao gồm: 300.000đ án phí yêu công nhận hợp đồng tặng cho nhà đất và 5% x 363.000.000đ số tiền cho thuê nhà = 18.150.000đ, tổng cộng là 18.450.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308; Điều 148; 228; 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 29 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.

Chấp nhận kháng cáo của Ông Phan Văn H là bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1361/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể tuyên:

Căn cứ: Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 48; Điều 146; Điều 147; Điều 217; Điều 218; Điều 227; Điều 228 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129 Luật đất đai năm 2003, Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 467; 470 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 158; Điều 161; Điều 163; Điều 164; Điều 169; Điều 170; Điều 189; Điều 206; Điều 210; Điều 217; Điều 457; 459; 462 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29; Điều 26; 27 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;

Bác yêu cầu của Ông Phan Văn Đ: Công nhận Giấy tặng cho nhà đất của Ông Th bà A tặng cho nhà đất lập ngày 17 tháng 02 năm 2004 do Ông Th bà A ký; Bản thỏa thuận và tặng cho nhà đất lập ngày 30 tháng 5 năm 2014 do Ông Th ký; Bản ghi chú xác nhận cha mẹ cho đất năm 2004 do Ông Th ký; Giấy xác nhận giao, nhận tài sản ngày 01 tháng 12 năm 2018 do Ông Th, bà A ký tái xác nhận cho nhà đất tại số 482/2E Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 159,4m$^2$ theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 14163 ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh (theo diện tích thực tế đo vẽ) cho Ông Phan Văn Đ.

Bác yêu cầu đòi lại số tiền cho thuê nhà đối với Ông Phan Văn H trả lại cho Ông Phan Văn Đ số tiền kinh doanh Kiot và 8 phòng trọ từ thời điểm 01/01/2018 đến 01/01/2022 là: 363.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Ông Phan Văn Đ phải nộp số tiền: 18.450.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo các biên lai đã thu: đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí AA/2019/0045717 ngày 24 tháng 02 năm 2020; số tiền 7.800.000 (Bảy triệu tám trăm nghìn) đồng là theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0045718 ngày 24 tháng 02 năm 2020; số tiền 60.248.600 (Sáu mươi triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0001216 ngày 22 tháng 11 năm 2021; số tiền 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí AA/2021/001306 ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Còn lại được hoàn trả cho Ông Phan Văn Đ: 67.898.600 (sáu mươi bảy triệu tám trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm) đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Văn H không phải chịu, số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0002900 ngày 09/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh được hoàn trả cho Ông H.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (An - Trúc).

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

**Nguyễn Văn Minh**

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

**Phạm Văn Công** **Đỗ Đình Thanh** **Nguyễn Văn Minh**