

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: 1007/2024/DS-PT
Ngày: 10/12/2024
V/v tranh chấp hợp đồng
tặng cho tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Bà Đặng Huyền Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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:* Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 838/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản”.

Do Bản án số 661/2024/DSST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5829/2024/QĐPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17052/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Ông **Đỗ Văn X**, sinh năm 1946. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B13/266 ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lại Khánh Cao S**, sinh năm 1986. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 105 đường T1, thị trấn T1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00008213, quyền số 11/2024/HĐGD-CCAL ngày 25/11/2024 do Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Trần Trung K** – Chi nhánh Văn phòng Luật sư Sài Gòn Việt – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số B10/191 đường V, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn: Bà **Đỗ Thị U**, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B13/266 ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Trần Thị Kim A**, sinh năm 1942. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B13/266 ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. **Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: Số E6/12 đường N, Khu phố 5, thị trấn T1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Hoàng Văn Th**, sinh năm 1992. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số E6/12 đường N, Khu phố 5, thị trấn T1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 758 GUQ/CCAL ngày 14/11/2023 của Văn phòng Công chứng A)

4/ Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Đỗ Văn X**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Văn X có bà Trần Thị Kim Khai là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc nhà đất thuộc thửa 817, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại B13/266B đường TL, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Đỗ Văn X và bà Trần Thị Kim A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, và tài sản gắn liền với đất số BC907861, số vào sổ GCN: CH00617 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/8/2010.

Năm 2018, bà Đỗ Thị U (là con của vợ chồng ông X, bà Kim A) cần làm thủ tục chứng minh tài sản nên mượn vợ chồng ông phần nhà đất trên và hứa sau khi làm xong công việc sẽ hủy hợp đồng trả lại nhà đất cho vợ chồng ông bà. Do tin tưởng bà U nên vợ chồng ông đã ký Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 009434/HĐGD, quyển số 09/2018/HĐGD-CCAL ngày 27/9/2018 tại Văn Phòng công chứng A với bà U. Ngoài ra, khi ký hợp đồng tặng cho bà U có hứa chăm sóc, nuôi dưỡng vợ chồng ông. Tuy nhiên, sau khi làm xong công việc bà Đỗ Thị U không ký hủy

hợp đồng trả lại nhà đất cho vợ chồng ông và không thực hiện nghĩa vụ như đã hứa khi ký hợp đồng tặng cho.

Do bà U không đồng ý huỷ hợp đồng tặng cho trả lại nhà đất nên ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 009434/HĐGD, quyền số 09/2018/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A lập ngày 27/9/2018 là vô hiệu, ông X không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng công chứng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, ông X thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên.

Bị đơn bà Đỗ Thị U trình bày: Cha mẹ bà là ông Đỗ Văn X, bà Trần Thị Kim A đã ký Hợp đồng số công chứng 009434/HĐGD, quyền số 09/2018/HĐGD-CCAL tại Văn phòng Công chứng A để tặng cho bà nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc thửa 817, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại B13/266B đường TL, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện và bà U đã được Ủy ban nhân dân huyện B cập nhật sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, bà U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim A trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì việc tặng cho được thực hiện đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, bà xác nhận bà không có yêu cầu độc lập và không có yêu cầu gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 759/CV-CCAL ngày 14/11/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A trình bày: Ngày 27/9/2023 Văn phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 009434/HĐGD, quyền số 09/2018/HĐGD-CCAL giữa ông Đỗ Văn X, bà Trần Thị Kim A với bà Đỗ Thị U. Theo đó, ông Đỗ Văn X, bà Trần Thị Kim A tặng cho toàn bộ diện nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: B13/266B đường TL, ấp 2 xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 817 tờ bản đồ số 27 cho bà Đỗ Thị U.

Qua xem xét, kiểm tra hồ sơ công chứng Văn phòng công chứng A nhận thấy: Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015; đồng thời, việc công chứng hợp đồng, giao dịch đã được thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục được quy định tại Luật công chứng năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Đối với yêu cầu của các bên trong vụ án, Văn phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 661/2024/DSST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn X về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 009434/HĐGD, quyền số 09/2018/HĐGD-CCAL ngày 27/9/2018 giữa ông Đỗ Văn X, bà Trần Thị Kim A với bà Đỗ Thị U.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn X được miễn tạm ứng án phí và miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/9/2024, nguyên đơn ông Đỗ Văn X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Luật sư Trần Trung K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Văn X trình bày: Nguyên đơn xác định việc ký kết Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 009434/HĐGD, quyền số 09/2018/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A lập ngày 27/9/2018 là do bị bà U lừa dối. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cung cấp chứng cứ mới là Bản tóm tắt hồ sơ bệnh án của bà Đỗ Thị U do Bệnh viện Tâm thần – Sở Y tế Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/3/2023. Theo đó thể hiện bà Đỗ Thị U đã bị bệnh khoảng 02 năm và trong quá trình Tòa sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án bà U bị “Tâm thần phân liệt thể không biệt định”. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ông Lại Khánh Cao S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Văn X trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của Luật sư Kiên và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim A trình bày: Bà xác định lại ý kiến của bà là đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 009434/HĐGD, quyền số 09/2018/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A lập ngày 27/9/2018. Hiện nay bà U bị tâm thần nặng nên đi lại thất thường, không còn chung sống với bà và bà cũng không biết bà U hiện đang cư trú ở đâu. Bà đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

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

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn cung cấp bản sao y Bản tóm tắt hồ sơ bệnh án của bị đơn bà Đỗ Thị U do Bệnh viện Tâm thần – Sở Y tế Thành phố Hồ Chí Minh lập, chẩn đoán bà U lúc vào viện ngày 24/5/2019: F20.3 - Tâm thần phân liệt thể không biệt định (Người khai bệnh là ông Đỗ Văn X, bệnh khoảng 02 năm); không tiếp tục điều trị sau ngày 24/5/2019. Nhận thấy đây là tình tiết mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án nhưng nguyên đơn không trình bày được lý do vì sao không cung cấp tài liệu này tại phiên tòa sơ thẩm (Bệnh viện xác nhận ngày 14/3/2023); không nêu được nguyên nhân việc ký hợp đồng tặng cho tài sản cho người bệnh tâm thần. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn X là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 30/8/2024, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Bản án số 661/2024/DS-ST. Ngày 04/9/2024, nguyên đơn ông Đỗ Văn X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Đỗ Văn X khởi kiện tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho tài sản vô hiệu (tại phiên tòa yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản) với bà Đỗ Thị U. Đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tài sản tranh chấp trong hợp đồng là bất động sản nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn bà Đỗ Thị U đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

Căn cứ quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn X yêu cầu hủy bản án sơ thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cung cấp Bản tóm tắt hồ sơ bệnh án của bà Đỗ Thị U do Bệnh viện Tâm thần – Sở Y tế Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/3/2023 (có sao y chứng thực). Theo đó, bản tóm tắt thể hiện: Ngày 24/5/2019, bà U được chẩn đoán lúc vào viện “F20.3 – Tâm thần phân liệt thể không biệt định” dựa trên lời khai bệnh của cha bà U là ông Đỗ Văn X.

Ngoài ra, ông X và bà Kim A đều xác định tại phiên tòa bà U bị tâm thần đã lâu, hiện nay bệnh trở nặng nên thường xuyên bỏ nhà đi, không còn sinh sống với ông bà và ông bà cũng không biết bà U đi đâu. Vì vậy gia đình bà U không thể đưa bà U đi giám định tâm thần được.

Xét thấy, Tòa án cần phải xác định chính xác tư cách tham gia tố tụng của bà U để đảm bảo việc giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Đây là tình tiết mới phát sinh mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được vì không đảm bảo các cấp xét xử.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn X hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ lại cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Điều 310 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

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,

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn X.

Tuyên xử:

1/ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 661/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS H. B;
- TAND H.B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20).

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

Nguyễn Thị Huyền

