

Bản án số: 180/2019/DS-PT

Ngày: 15/3/2019

*V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà ở
và quyền sử dụng đất ở*

**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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán:

Ông Phạm Hồng Giảng

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc – 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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 15/3/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 640/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 511/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 354/2018/QĐPT-DS ngày 28/01/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 1105/2019/QĐ – PT ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 517 ấp 5, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: E4/1C Nguyễn Hữu Trí, Thị trấn A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 5E11 Ấp 5, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: (đều có đơn xin vắng mặt)

3.1 Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1963

Địa chỉ: 5E11 Ấp 5, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Ông Kim P, sinh năm 1971

3.3. Bà Thạch Thị Khánh V, sinh năm 1980

3.4. Ông Thạch Sa Y, sinh năm 1980

3.5. Ông Thạch Sô Z, sinh năm 1988

3.6. Ông Dương Hoài M, sinh năm 1997

3.7. Ông Trần Văn E, sinh năm 1980

3.8. Bà Nguyễn Thị Kim Thoa, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: số 517 ấp 5, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Văn phòng Công chứng N(tên cũ Văn phòng Công chứng Tân Tạo).

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Lê Văn U. Ông Lê Văn U, sinh năm 1977

Địa chỉ: E5/36D ấp 3, xã Vĩnh Lộc A, huyện Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có đơn kháng cáo của nguyên đơn – ông Lê Văn T

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2017, bản tự khai ngày 20/10/2017 của ông Lê Văn T; Bản tự khai ngày 07/9/2017, phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/6/2018, người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn T là ông Huỳnh Ngọc T1 trình bày:

Nguyên vào tháng 4/2013 ông Lê Văn T có nhu cầu xây dựng hai phòng trọ để cho thuê lấy tiền trang trải sinh hoạt trong cuộc sống (vì năm 2003 ông T bị tai nạn lao động dẫn đến bị chấn thương liệt hoàn toàn nửa người), nên có nhờ chị gái là bà Lê Thị L vay giúp ngân hàng với số tiền là 50.000.000 đồng để lấy tiền xây dựng phòng trọ. Nhưng bà Lê Thị L đưa ra lý do vì ông T bị liệt nửa người nên không ai dám cho vay số tiền lớn như vậy, sau đó bà L yêu cầu ông T phải ký Hợp đồng tặng cho quyền nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà L. Ông T không ký nhưng bà L nói nếu không ký thì không thể mượn tiền được. Và bà L hứa khi nào ông T trả xong số tiền đã mượn thì bà L sẽ tự hủy hợp đồng tặng cho quyền nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Bà L nói với ông T cứ yên tâm bà L sẽ không lừa ông T, vì cần mượn tiền để xây phòng trọ và đồng thời cũng tin tưởng chị ruột của mình nên ông T đồng ý ký tên vào hợp đồng nêu trên.

Đến ngày 23/5/2013 bà L dẫn ông T ra Văn phòng Công chứng Tân Tạo ký Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 625, tờ bản đồ số 103 và căn nhà số 517 ấp 5, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông T ký hợp đồng tặng cho là tự nguyện do tin tưởng bà L chứ không bị ai ép buộc.

Trong thời gian năm 2013 đến năm 2015, ông T đã trả hết số tiền đã mượn cho bà Lê Thị L nhưng vì tin tưởng chị ruột nên ông T giao hết toàn bộ giấy tờ nhà và đất bản chính cho bà L giữ hộ. Đến năm 2017 ông T có nhu cầu xây thêm phòng trọ nên yêu cầu bà L đưa giấy tờ nhà đất để làm thủ tục xin phép xây dựng. Bà L lại nói rằng ông T bị liệt đi lại khó khăn nên để bà L đi làm giúp cho ông T. Ông T tin tưởng nên để cho bà L đi làm giúp, không ngờ đến khi cơ quan nhà nước cấp giấy phép xây dựng đứng tên bà Lê Thị L chứ không phải tên của ông T.

Sau đó ông T nghi ngờ bà L lừa dối nên đi trích lục hồ sơ nhà và đất thì mới biết bà L đã tự ý sang tên qua bà L từ tháng 7/2013. Trong khi đó số tiền

mượn là 50.000.000 đồng và tiền lãi suất là 14.000.000 đồng thì ông T đã thanh toán trả hết cho bà L. Ông T nhiều lần yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giả tạo đó nhưng bà L không đồng ý.

Vì vậy, nay ông T yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 625, tờ bản đồ số 103 tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 517 ấp 5, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng Tân Tạo chứng nhận ngày 23/5/2013 giữa ông T và bà Lê Thị L.

Ông xác định không tranh chấp dãy nhà trọ (tài sản trên đất) nên đề nghị Tòa án không đưa những người ở trọ vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nếu sau này có yêu cầu ông T sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại bản tự khai ngày 07/9/2017, phiên họp về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 21/6/2018 bị đơn bà Lê Thị L trình bày:

Vào ngày 09/6/2003 em ruột của bà là ông Lê Văn T bị tai nạn lao động tại công trình xây dựng, bị liệt nửa người, cha mẹ bà già yếu, gia đình chỉ có bốn anh chị em gồm ông Lê Quang Mừng, bà Lê Thị L, bà Lê Thị Lư và ông Lê Văn T.

Tất cả anh chị em của bà L đều khó khăn nên bà L phụ trách chăm lo cho ông T. Từ khi ông T bị tai nạn lao động cho đến năm 2006 thì mọi chi phí khám chữa bệnh, sinh hoạt phí cho ông T và các con ông T một tay bà lo. Chi phí bà lo tại các bệnh viện Chợ Rẫy, Quận 11, Nguyễn Tri Phương, Quận 8 khoảng gần 50.000.000 đồng.

Từ năm 2006 đến 2016 bà vẫn chạy qua chạy lại lo cho ông T ăn uống, vệ sinh cá nhân. Nhưng đến tháng 4/2016 bà xin phép xây dựng thêm phòng trọ thì ông T nghe lời xúi dục, chia rẽ của người khác nên đã thay đổi thái độ với bà.

Đối với khoảng nợ năm 2006, ông T tự nguyện cần trừ thành sang nhượng đất thổ cư cho bà với diện tích ngang 5m dài 22m tại địa chỉ 517 ấp 5, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh các bên có lập Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 26/3/2006.

Năm 2011 ông T có làm hồ sơ ly hôn với vợ ông T và chia đôi phần đất của vợ chồng. Lúc đó bà có yêu cầu ông T tách cho bà 5m ngang đã bán trước khi ly hôn thì ông T nói thôi để ông T lấy phần của ông T trả cho bà sau, còn phần vợ ông T không liên quan.

Đến năm 2013 ông T tính xây thêm phòng trọ nhưng không có tiền nên ông T cầm sổ đỏ đi vay Ngân hàng, tuy nhiên thấy ông T đang bệnh tật phía Ngân hàng không đồng ý cho vay. Về nhà ông T có yêu cầu bà vay hộ, bà đã lấy sổ đỏ của bà để đi vay được 100.000.000 đồng đưa ông T xây nhà trọ.

Bà còn mua cho ông T bịch đeo bệnh, chăm sóc ông T hết mấy chục triệu nữa, biết ơn bà nên ông T đã đề nghị tặng cho toàn bộ phần đất và nhà cho bà.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho thì bà không đồng ý vì bà cho rằng hợp đồng tặng cho này là hợp pháp, bà và ông T ra phòng công chứng ký hợp đồng tặng cho đó là tự nguyện, bà không ép buộc hoặc lừa dối ông T. Bà L đồng ý cho ông T sinh sống và thu tiền các phòng trọ trên đất để sinh hoạt đến cuối đời. Bà không tranh chấp tài sản trên đất là những căn nhà trọ đối với ông T.

Bà xác định không tranh chấp dãy nhà trọ (tài sản trên đất) nên đề nghị Tòa án không đưa những người ở trọ vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai ngày 11/9/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X trình bày:

Việc ông Lê Văn T tặng cho bà Lê Thị L nhà ở và đất ở cùng tài sản gắn liền với đất, ông xác định là tài sản riêng của vợ ông bà Lê Thị L, ông cam kết không tranh chấp gì.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim P trình bày:

Ông người đang ở trọ trong nhà của ông Lê Văn T cùng 06 (sáu) người khác, nhà này ông T cho ông thuê và hằng tháng ông T lấy tiền trọ của ông, ông không thuê từ bà L và không liên quan đến bà L. Nay Tòa án cho biết ông Lê Văn T tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L thì ông không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tranh chấp giữa ông T và bà L Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu sau này ông T không cho chúng tôi ở nữa hoặc nhà này không còn là nhà ông T thì chúng tôi sẽ tự nguyện dọn đi. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Sa Y trình bày:

Ông người đang ở trọ trong nhà của ông Lê Văn T cùng 06 (sáu) người khác, nhà này ông T cho ông thuê và hằng tháng ông T lấy tiền trọ của ông, ông không thuê từ bà L và không liên quan đến bà L. Nay Tòa án cho biết ông Lê Văn T tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L thì ông không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tranh chấp giữa ông T và bà L Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu sau này ông T không cho chúng tôi ở nữa hoặc nhà này không còn là nhà ông T thì chúng tôi sẽ tự nguyện dọn đi. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Sô Z trình bày:

Ông người đang ở trọ trong nhà của ông Lê Văn T cùng 06 (sáu) người khác, nhà này ông T cho ông thuê và hằng tháng ông T lấy tiền trọ của ông, ông không thuê từ bà L và không liên quan đến bà L. Nay Tòa án cho biết ông Lê Văn T tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L thì ông không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tranh chấp giữa ông T và bà L Tòa

án cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu sau này ông T không cho chúng tôi ở nữa hoặc nhà này không còn là nhà ông T thì chúng tôi sẽ tự nguyện dọn đi. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hoài M trình bày:

Ông người đang ở trọ trong nhà của ông Lê Văn T cùng 06 (sáu) người khác, nhà này ông T cho ông thuê và hằng tháng ông T lấy tiền trọ của ông, ông không thuê từ bà L và không liên quan đến bà L. Nay Tòa án cho biết ông Lê Văn T tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L thì ông không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tranh chấp giữa ông T và bà L Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu sau này ông T không cho chúng tôi ở nữa hoặc nhà này không còn là nhà ông T thì chúng tôi sẽ tự nguyện dọn đi. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn E trình bày:

Ông người đang ở trọ trong nhà của ông Lê Văn T cùng 06 (sáu) người khác, nhà này ông T cho ông thuê và hằng tháng ông T lấy tiền trọ của ông, ông không thuê từ bà L và không liên quan đến bà L. Nay Tòa án cho biết ông Lê Văn T tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L thì ông không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tranh chấp giữa ông T và bà L Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu sau này ông T không cho chúng tôi ở nữa hoặc nhà này không còn là nhà ông T thì chúng tôi sẽ tự nguyện dọn đi. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Thoa trình bày:

Bà người đang ở trọ trong nhà của ông Lê Văn T cùng 06 (sáu) người khác, nhà này ông T cho bà thuê và hằng tháng ông T lấy tiền trọ của bà, bà không thuê từ bà L và không liên quan đến bà L. Nay Tòa án cho biết ông Lê Văn T tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L thì bà không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tranh chấp giữa ông T và bà L Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu sau này ông T không cho ở nữa hoặc nhà này không còn là nhà ông T thì bà sẽ tự nguyện dọn đi. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

Tại Công văn số 09 ngày 10/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N(Tên cũ: Văn phòng Công chứng Tân Tạo) trình bày:

Văn phòng Công chứng Tân Tạo (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn U) đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 162/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu hủy “Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở” giữa ông Lê Văn T và bà Lê Thị L theo hợp đồng công chứng số 001618.2013 ngày 23/5/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí: Ông Lê Văn T phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, nhưng được cản trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) đồng mà ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2017/0030170 ngày 17/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T đã nộp đủ án phí.

3. Về chi phí tố tụng khác: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá do ông Lê Văn T phải chịu.

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

Ngày 26/10/2018 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn trình bày: yêu cầu bà L trả lại nhà đất cho ông T vì ông T có vay của bà L 50 triệu và đã trả lại 50 triệu cho bà L và tiền lãi.

- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên không có ý kiến

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị sửa án sơ thẩm về phần án phí do ông T là người khuyết tật thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm vào ngày 12/10/2018 đến ngày 26/10/2018 ông Lê Văn T có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.[1]

- **Về tố tụng:** Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.[2]

Ông Kim P, ông Thạch Sa Y, ông Thạch Sô Z, ông Dương Hoài M, ông Trần Văn E và bà Nguyễn Thị Kim Thoa đều là những người đang thuê phòng trọ trên phần đất tranh chấp. Căn cứ vào công văn xác minh số 908/2019/YCXM – TA ngày 12/3/2019 của công an xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh xác định hiện nay ông Kim P, bà Thạch Thị Khánh V, ông Thạch Sô Z, ông Dương Hoài M, còn sinh sống trên nhà đất đang tranh, ông Thạch Sa Y, ông Trần Văn E, bà Nguyễn Thị Kim Thoa không còn sống trên nhà đất tranh chấp nên không cần thiết phải triệu tập các đương sự nêu trên tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T là ông Huỳnh Ngọc T1 vắng mặt không có lý do, ông T xác định không ủy quyền cho ông T1 tham gia phiên tòa nữa mà ông T trực tiếp trình bày tại phiên tòa, yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T là ông Huỳnh Ngọc T1.[3]

- **Về nội dung:**

Xét kháng cáo của ông Lê Văn T trình bày, việc ngày 23/5/2013 ông có ký hợp đồng tặng cho toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông T đối với nhà đất có diện tích là 202,8m² (ngang 5m dài 22m) tại địa chỉ nhà 5I7 ấp 5, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 625 tờ bản đồ số 103 xã Phạm Văn Hai huyện Bình Chánh cho bà Lê Thị L tại Văn phòng Công chứng Tân Tạo được chứng thực số 001618.2013 ngày 23/5/2013 là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy quan hệ vay mượn có thật giữa ông T và bà L để cản trở khoản tiền ông T nợ của bà Lê Thị L nên yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 001618.2013 ngày 23/5/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông T trình bày khi ký hợp đồng tặng cho tại phòng công chứng, ý chí của ông T hoàn toàn tự nguyện, biết việc ký hợp đồng tặng cho đất bà L và đồng ý ký công chứng tặng cho, ông T không bị ai ép buộc. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho nhà đất thì nhà đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BN 219806 số vào sổ cấp GCN: CH 02425 ngày 15/4/2013 đứng tên ông Lê Văn T nên nội dung thỏa thuận tặng cho không vi phạm điều cấm của pháp luật. Như vậy, hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 001618.2013 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2013 do ông Lê

Văn T và bà Lê Thị L lập tại Văn phòng Công chứng Tân Tạo có chứng thực số 001618.2013 đã tuân thủ quy định về nội dung và hình thức của hợp đồng.

Do đó, ngày 23/7/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh cấp nhận biến động sang tên bà Lê Thị L theo số biến động 27598.003246.TC.VP ngày 23/7/2013 là đúng quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có cơ sở chấp nhận. [4]

Ông T kháng cáo cho rằng khi thỏa thuận tặng cho nhà đất giữa ông với bà L chỉ để bà L vay mượn tiền dùm ông T và bà L hứa sẽ tự hủy hợp đồng tặng cho nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông T không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh giữa ông T và bà L có thỏa thuận này là không có cơ sở, không được hội đồng xét xử chấp nhận.[5]

Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị L đồng ý để ông T quản lý dãy nhà trọ cho thuê và lấy tiền thuê hằng tháng sử dụng đến khi ông T chết cò có lợi cho phía ông T, hợp đạo lý nên cũng được giữ nguyên.

- Về án phí dân sự: Do ông T (bị cụt 02 chân) nên thuộc trường hợp người khuyết tật cần áp dụng Điều 12 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Lê Văn T. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần này của bản án sơ thẩm.[6]

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm là có cơ sở, được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.[7]

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 12 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:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T; Sửa phần án phí của bản án dân sự sơ thẩm số 162/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu hủy “Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở” giữa ông Lê Văn T và

bà Lê Thị L theo hợp đồng công chứng số 001618.2013 ngày 23/5/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng khác: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá do ông Lê Văn T phải chịu.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Lê Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Văn T 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0030170 ngày 17/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Lê Văn T 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0006339 ngày 09/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu