TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 1046/2022/DSST
Ngày: 27/10/2022
Về việc:"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở".

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, TP.HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Yến Ngọc
***- Các Hội thẩm nhân dân*:**
1. Ông Phạm Văn Chính
2. Bà Lê Thị Khanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Danh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 10 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 227/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 370/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 323/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
1/ Bà Nguyễn Cẩm Tr, sinh năm 1965
2/ Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1960.
Cùng địa chỉ: 37/1C khu phố 8, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, TPHCM.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nh, sinh năm 1988
Thường trú: 37/1C khu phố 8, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, TPHCM.
Tạm trú: 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TPHCM.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1.Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1985
Địa chỉ: 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.HCM.
2.Văn phòng công chứng: NH.

Địa chỉ: 1/4 Bà Triệu, Khu phố 1, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, TPHCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2020 và các Biên bản không tiến hành hòa giải được, các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Cẩm Tr cùng trình bày:

Ngày 15/6/2018, vợ chồng ông Th, bà Tr có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng tặng cho*) cho con gái ruột bà Nguyễn Thị Cẩm Nh toàn bộ phần nhà đất có diện tích 345,8 m^2 thuộc thửa 679, tờ bản đồ 27, tại địa chỉ 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.HCM. Trong hợp đồng tặng cho có kèm theo điều kiện bà Nh có nghĩa vụ phụng dưỡng vợ chồng ông Th, bà Tr suốt đời. Hợp đồng tặng cho này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NH, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh nhưng chưa làm thủ tục đăng bộ sang tên cho bà Nh. Nhà đất hiện nay vẫn đứng tên vợ ông Th, bà Tr và do vợ chồng ông Th, bà Tr quản lý sử dụng. Vì là hợp đồng tặng cho có điều kiện nên sau khi ký hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà đất này cho bà Nh, ông Th, bà Tr chưa giao giấy tờ nhà, đất cho bà Nh để thực hiện việc đăng bộ sang tên cho bà Nh. Sau khi được nhận tặng cho phần nhà đất trên, bà Nh và người chồng sau là ông Nguyễn Hoàng T và con riêng của bà Nh và người chồng trước là trẻ Nguyễn Gia H cùng sống chung tại căn nhà này. Sau đó, ông T cưỡng bức trẻ H (Vụ việc đang được cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP.HCM thụ lý, giải quyết theo đơn tố cáo của ông Th và bà Tr). Từ khi được cho nhà đất cho đến nay, bà Nh đã khiến vợ chồng ông Th, bà Tr vô cùng thất vọng về cách cư xử của bà Nh trong cuộc sống hằng ngày. Bà Nh không chăm sóc vợ chồng ông Th, bà Tr như đã thỏa thuận trong hợp đồng tặng cho ngược lại luôn làm cho cha mẹ buồn lòng. Đến tháng 3/2022 bà Nh đã bỏ đi theo người chồng sau là ông Nguyễn Hoàng T và con chung sau khi việc ông T cưỡng bức con riêng của bà Nh bị phát hiện, không chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ và để lại con gái riêng của bà Nh hiện được 12 tuổi cho vợ chồng Ông Th, bà Tr chăm sóc nuôi dưỡng. Cho rằng bà Nh vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ tại hợp đồng tặng cho đã ký và vi phạm truyền thống đạo đức của người con đối với cha mẹ, vợ chồng ông Th, bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh mà ông Th, bà Tr đã cho con gái ruột là bà Nguyễn Thị Cẩm Nh, hợp đồng đã được công chứng tại tại Văn phòng công chứng NH, huyện Hóc Môn, TP.HCM. Ông Th, bà Tr không yêu cầu bà Nh giao nhà vì nhà hiện tại do vợ chồng ông Th, bà Tr quản lý, sử dụng.

Tại Bản tự khai ngày 25/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng NH trình bày:

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh đối với các đương sự Nguyễn Văn Th, Nguyễn Cẩm Tr và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh, Văn phòng đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở đúng với quy định pháp luật Việt Nam. Việc giao kết của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính chính xác của các giấy tờ đó (khoản 1 Điều 47 Luật công chứng năm 2014), các bên đã nghe Công chứng viên giải thích rõ nên các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý khi giao kết hợp đồng. Vì vậy, Văn phòng Công chứng NH yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn giải quyết giữ nguyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tổ chức các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng phía bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T vắng mặt không có lý do, không đến Tòa án để tiến hành hòa giải, mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhiều lần, do vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà Nh, của ông T và không tiến hành hòa giải được. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát căn cứ vào phần trình bày của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018, lập tại Văn phòng công chứng NH do phía bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Nh vi phạm nghĩa vụ là điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng.

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 và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp của các đương sự:

Về quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Cẩm Tr và bà Nguyễn Thị Cẩm Nh là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản" được quy định tại từ Điều 457 đến Điều 462 Bộ luật Dân sự 2015. Bị đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị Cẩm Nh có nơi cư trú cuối cùng tại 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh và tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại tại 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn Nguyễn Thị Cẩm Nh; vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng T và Văn phòng công chứng NH:

- Đối với bà Nh, ông T: Quá trình giải quyết, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của vụ án nhưng phía bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T vắng mặt không có lý do, không đến Tòa án để tiến hành hòa giải. Do đó,Tòa án đưa vụ án ra xét xử và vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Nh và ông T theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với Văn phòng công chứng NH: Tại đơn đề nghị vắng mặt ngày 25/5/2022 Văn phòng công chứng NH xác định thực hiện việc công chứng hợp đồng đúng quy định của Luật công chứng, cung cấp các chứng cứ liên quan đến việc công chứng hợp đồng và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và khi xét xử. Xét thấy đương sự này đã có lời khgai tại hồ sơ vụ án và việc vắng mặt tại phiên tòa khi xét xử không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xét xử vắng mặt của đương sự này theo quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu của các đương sự:

[2.1] Xét yêu cầu của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Cẩm Tr yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NH ngày 15/6/2018. Căn cứ chứng cứ nguyên đơn cung cấp tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về quy định của pháp luật áp dụng để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại thời điểm các bên ký hợp đồng, Bộ luật dân sự 2015, Luật đất đai 2013, Luật nhà ở 2014, Luận công chứng 2014 đang có hiệu lực. Do đó, khi phát sinh tranh chấp Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại các văn bản Luật này để giải quyết.

- Về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đối tượng nguyên đơn yêu cầu hủy: Hội đồng xét xử xác định việc tặng cho và ký Hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018, lập tại Văn phòng Công chứng NH giữa các bên là giao dịch dân sự tự nguyện, được xác định là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện được quy định tại các Điều 457, Điều 459, Điều 462 và các Điều từ Điều 500 đến Điều 503 Bộ luật dân sự. Do đó, khi ký kết hợp đồng các bên phải tuân thủ quy định của hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai, Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, Điều 122 Luật công chứng và quy định chung của Bộ luật dân sự 2015 về Hợp đồng dân sự. Căn cứ hợp đồng tặng cho các nguyên đơn cung cấp đối chiếu với quy định của pháp luật như về phân tích như trên thì hợp đồng tặng cho này đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật khi ký kết. Tuy nhiên, tài sản tặng cho là quyền sở hữu nhà, đất nên phải tuân thủ quy định về đăng ký biến động theo quy định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy, từ khi tặng cho nhà đất đến nay, quyền sở hữu nhà, đất này hiện vẫn do ông Th, bà Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở vì các nguyên đơn chưa giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở để đăng bộ sang tên cho bà Nh nên chưa phát sinh hiệu lực. Mặt khác, Điều 02 của hợp đồng này ghi *"...Điều 2: Điều kiện tặng cho: Chăm sóc phụng dưỡng đến khi chúng tôi qua đời..."*. Như vậy, đây là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện theo quy định tại Điều 462 Bộ luật dân sự. Khoản 3 Điều 462 quy định*:"Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại "*. Căn cứ hồ sơ thu thập được và lời khai của các nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định, thực tế sau khi được tặng cho nhà, đất theo hợp đồng tặng cho đã ký, ông Th, bà Tr đã giao nhà đất cho bà Nh ở cùng chồng sau là ông Nguyễn Hoàng T và con chung với ông T và con riêng của bà Nh là trẻ Nguyễn Gia H, sinh năm 2009 sử dụng. Ông Th và bà Tr cũng thường qua lại để chăm cháu ngoại. Được một thời gian thì bà Nh thường xuyên có thái độ hỗn hào với cha mẹ, không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc vợ, chồng ông Th, bà Tr như đã thỏa thuận trong hợp đồng tặng cho. Vì thương con nên vợ chồng bà bỏ qua nhưng đến đầu năm 2022, ông Th, bà Tr phát hiện ông T có hành vi cưỡng bức trẻ H (con riêng của bà Nh và người chồng trước), vụ việc đang được cơ quan có thẩm quyền xử lý sau khi có đơn tố cáo của bà Tr. Sau khi sự việc xảy ra, bà Nh không bảo vệ quyền lợi cho con mà đã bỏ đi theo ông T và con chung với ông T, không chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ và con gái riêng của bà là trẻ Nguyễn Gia H hiện được 12 tuổi mà bỏ con cho vợ, chồng ông Th, bà Tr chăm sóc nuôi dưỡng. Sau khi bà Nh, ông T bỏ đi, ông Th, bà Tr quản lý và sử dụng nhà đến nay. Cho đến hiện tại, ông Th bà Tr cũng không biết bà Nh ở đâu.

Để xác định vấn đề này, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn có xác minh về việc cư trú của bà Nh tại địa chỉ thường trú là 37/1C khu phố 8, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh và địa

chỉ cư trú cuối cùng của bà Nhung tại địa chỉ 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.HCM (Địa chỉ này cũng là địa chỉ căn nhà được ông Th , bà Tr cho tặng) thì được Công an thị trấn Hóc Môn và Công an xã Tân Hiệp, huyện hóc Môn trả lời bà Nh không có cư trú tại hai địa chỉ trên. Do đó, các nguyên đơn trình bày bị đơn bỏ đi không chăm sóc phụng dưỡng là có cơ sở.

Như đã nhận định ở phần trên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NH ngày 15/6/2018 là hợp đồng tặng cho bất động sản có điều kiện theo quy định tại Điều 459 và Điều 462 Bộ luật dân sự. Do đó, hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bị đơn thực hiện nghĩa vụ sau khi được tặng cho mà hai bên đã thỏa thuận tại điều 2 của hợp đồng như đã viện dẫn ở phần trên. Căn cứ những chứng cứ vừa phân tích, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên các nguyên đơn yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh là có căn cứ và phù hợp truyền thống, đạo đức của xã hội, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do ông Th, bà Tr đang quản lý sử dụng căn nhà này nên Hội đồng xét xử không buộc bà Nh phải trả lại nhà đất đã được tặng cho theo hợp đồng tặng cho đã ký.

[2.2] Xét yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Nh: Quá trình giải quyết vụ án,Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng bị đơn vẫn cố tình vắng mặt. Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn biết rõ nội dung vụ kiện nhưng đã không đến Tòa để giải quyết vụ án. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: "*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*". Do đó, bị đơn đã từ bỏ quyền chứng minh của mình và phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà phía nguyên đơn đã đưa ra. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở ghi nhận và xem xét yêu cầu của bị đơn và chấp nhận những chứng cứ nguyên đơn cung cấp là cơ sở để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng T:

Theo chứng cứ tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay, các nguyên đơn Nguyễn Văn Th và Nguyễn Cẩm Tr chỉ cho nhà, đất cho con gái, không cho

ông Nguyễn Hoàng T dù thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho nhà đất và công chứng hợp đồng tặng cho, bà Nh và ông T đã là vợ chồng. Hội đồng xét xử xác định lời khai này có cơ sở khi xem xét các thủ tục công chứng hợp đồng do văn phòng công chứng NH nộp tại hồ sơ vụ án. Theo biên bản xác minh, từ tháng 2/3022 đến nay bà Nh, ông T không có mặt tại nơi cư trú nên ông Th, bà Tr lấy lại căn nhà quản lý sử dụng đến nay. Căn cứ những chứng cứ thu thập được, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với bị đơn không trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông T. Căn cứ vào khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử xác định ông Nguyễn Hoàng T không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mặt khác, để giải quyết toàn diện vụ án cũng như xem xét tất cả ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn vì có thời gian ông T sinh sống cùng bị đơn tại căn nhà này nên quá trình giải quyết vụ án,Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng ông T vẫn cố tình vắng mặt. Do vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông T nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu của ông T.

[2.4] Xét yêu cầu của Văn phòng Công chứng NH: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn giữ nguyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bị đơn do việc công chứng thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Căn cứ những nhận định ở trên về hiệu lực của hợp đồng, từ đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh của Văn phòng Công chứng NH.

[3] Về ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thông qua việc kiểm sát thụ lý, lập hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa VKSND huyện Hóc Môn xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa chấp hành đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định do Bộ luật Tố tụng dân sự đã quy định. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát Hóc Môn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa các nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng đã tạm ứng để giải quyết vụ án, không yêu cầu bị đơn trả trả lại những chi phí tố tụng này nên Hội đồng xét xử không xem xét buộc bị đơn chịu chi phí tố tụng.

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a, c khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 68, Điều 91, Điều 92 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 401; Điều 457, Điều 459, Điều 462 và các Điều 500 đến Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 117, Điều 121 Luật Nhà ở 2014; Điều 122 Luật công chứng 2014:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Cẩm Tr về việc yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh đã được công chứng tại văn phòng công chứng NH.

- Không chấp nhận yêu cầu của Văn phòng công chứng NH về việc giữ nguyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 009647 ngày 15/6/2018 đối với phần nhà đất có diện tích 345,8m^2 thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 58/7C ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.Hồ Chí Minh.

2/ Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng Bà Nguyễn Thị Cẩm Nh phải chịu, thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Cẩm Tr 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0039426 ngày 11/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại điều 02 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 06, 07, 07a,

07b và 09 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.

Các nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản sao Bản án hoặc ngày Bản sao Bản án đươc niêm yết hoặc tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKDND H.Hóc Môn;
- Chi cục THADS H.Hóc Môn;
- Lưu: HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Hoàng Thị Yến Ngọc