

**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: 374/2018/DS-PT
Ngày 06-12-2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho
bất động sản.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng.
Ông Phạm Văn Công.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Minh Trang - 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:** Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 229/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho bất động sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2018/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1779/2018/QĐ - PT ngày 26 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng D, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: Số 340 Tỉnh lộ X, khu phố X, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh .

Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: 33/2 T, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: 33/2 T, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962 (có mặt).

- Chị Phạm Phương L, sinh năm 1997 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 03 V, tổ X, khu phố X, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Anh Phạm Thành L, sinh năm 1993 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: D308 Chung cư Đào Duy Từ, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Ngọc Thương T, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ 304B Chung cư quân khu X, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1971 (có mặt).

- Bà Võ Thị Kim T, sinh năm 1972 (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 2000 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Cháu Nguyễn Thị Thanh T sinh năm 2010 (vắng mặt), có người đại diện là ông Nguyễn Thành P và bà Võ Thị Kim T.

Cùng địa chỉ: Số 340 Tỉnh lộ X, khu phố X, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 316 Tỉnh lộ X, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: 140 N, tổ X, khu phố X, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị L (Lợi), sinh năm 1957 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt D – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, văn bản ủy quyền ngày 22/6/2017 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hồng D là nguyên đơn và ông Nguyễn Thành P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn khởi kiện ngày 01/7/2016 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D trình bày:*

Nguyên đơn có căn nhà tọa lạc tại 340 Tỉnh lộ X, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc nhà đất là của cha mẹ. Lúc cha mẹ còn sống có nói rằng căn nhà đó cho Nguyễn Thành P để thờ cúng ông bà, đó là

nhà thờ và yêu cầu nguyên đơn đăng ký đứng tên vì P không được minh mẫn và không biết chữ. Ông làm thủ tục đăng ký, đứng tên và được cấp giấy chứng nhận. Trong thời gian ông đứng tên, em ông là Nguyễn Hồng T xin ông sang lại cho ông T để có giấy tờ nhà thế chấp vay tiền ngân hàng đổi xe cầu mới. Ông D đồng ý sang tên lại cho ông T vì nghĩ đó là nhà của cha mẹ nên ai đứng tên cũng được. Nhưng ông T đã bán căn nhà đó cho người khác.

Cha mẹ là ông Nguyễn Văn M (chết năm 1988) và bà Nguyễn Thị G (chết năm 2000) không có di chúc. Ngoài căn nhà này thì còn các tài sản khác cha mẹ để lại là nhà và đất tọa lạc tại xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi khoảng 2.800m². Các anh chị em đã thỏa thuận chia xong và không có tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho số 245, quyền số 01/2006/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2006 giữa ông Nguyễn Hồng Dung và bà Nguyễn Thị L tặng cho ông Nguyễn Hồng T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 511, tờ bản đồ 21 BĐKTS tại Khu phố X, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (có diện tích 262,9m²) để sang tên lại cho ông D hoặc nhờ cho ông P vì ông T không giữ lời hứa ban đầu. Căn nhà là nhà thờ cúng ông bà không ai được quyền bán căn nhà đó.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/01/2017 ông Nguyễn Hồng D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 875666, số vào sổ cấp GCN: CH00590 ngày 23/5/2011 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông Nguyễn Hồng T.

- Theo bị đơn Nguyễn Hồng T trình bày:

Ông Nguyễn Hồng D kiện ông là không hợp lý, ông không chấp nhận vì nhà đất trên vợ chồng ông D đã ký hợp đồng tặng cho ông, ông đã đứng tên chủ quyền từ năm 2006, nay ông cũng đã bán cho bà T xong. Ông cũng muốn giao nhà đất cho bà T nhưng nhà hiện nay do vợ chồng ông P đang ở. Đề nghị Tòa giải quyết để giao nhà đất cho bà Nguyễn Ngọc Thương T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Thương T trình bày:

Tháng 8/2016 bà có mua bán căn nhà đất với ông Nguyễn Hồng T tại địa chỉ 340 Tỉnh lộ X, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi ký hợp đồng mua bán với ông T thì nhà đất do ông T đứng tên và bà đã kiểm tra tại cơ quan chức năng. Giá trị căn nhà và đất mua bán là 2.400.000.000 đồng. Nay hai bên đã giao nhận tiền đủ, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sang tên cho bà. Bà yêu cầu ông T thực hiện việc giao nhà như đã thỏa thuận nhưng ông T báo với bà là căn nhà hiện đang bị em trai út của ông là Nguyễn Thành P và gia đình trước kia được ông cho ở

nhà nhưng nay không chịu trả lại nhà. Quá thời gian chờ nhưng ông T vẫn chưa sắp xếp để giao nhà, thực tế nhà vẫn đang do vợ chồng ông Nguyễn Thành P chiếm giữ, sử dụng.

Tại đơn khởi kiện ngày 03/10/2016, bà Nguyễn Ngọc Thương T yêu cầu: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 019053/HĐ-CNQSDĐ đã ký kết với bà vào ngày 25/8/2016 tại Văn phòng Công chứng Củ Chi. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị H phải giao cho bà phần đất có diện tích 262,9m², trên đất có một căn nhà có diện tích 100m², thuộc thửa đất số 511, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại Thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/12/2016, bà Nguyễn Ngọc Thương T yêu cầu: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành P và bà Võ Thị Kim T phải di dời và giao trả cho bà tài sản là nhà đất nêu trên mà bà đã được cấp giấy chứng nhận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Việc tranh chấp căn nhà 340 Tỉnh lộ X, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bà là con dâu nên bà thống nhất theo ý của chồng bà là ông Nguyễn Hồng T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:* Năm 1989 ông H kết hôn với bà Nguyễn Thị Hồng H. Năm 2011 bà H chết. Hai vợ chồng có hai người con chung là Phạm Thành L (sinh năm 1993) và Phạm Phương L (sinh năm 1997). Ngoài ra bà H không còn người con riêng nào khác. Ông H biết được căn nhà số 340 Tỉnh lộ X, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà của cha mẹ bà H. Sau này ông M và bà G chết, căn nhà này do ông D đứng tên. Nguyên vọng lúc còn sống của ông M và bà G là để căn nhà làm nhà thờ cúng và để cho ông P ở để thờ cúng cha mẹ. Năm 2006 do làm ăn không có tiền nên ông T có xin ông D được đứng tên căn nhà trên để vay vốn ngân hàng mua xe ô tô và kinh doanh. Do làm ăn thua lỗ nên ông T đã bán căn nhà trên vào năm 2016. Nguyên vọng của anh em trong gia đình là giữ lại căn nhà và giao cho ông P sử dụng để thờ cúng ông bà cha mẹ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thành L trình bày:* Mẹ của anh là bà Nguyễn Thị Hồng H, anh thống nhất như lời trình bày của cha anh là ông Phạm Văn H nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P và bà Võ Thị Kim T thống nhất trình bày:*

Theo tường trình về nguồn gốc đất của nguyên đơn, thì nhà và đất tại số X Tỉnh lộ X, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh do ông P được cha mẹ cho từ năm 1976 và sử dụng ổn định cho tới nay không tranh chấp. Ông P

và bà T khai trước đây lúc bà G còn sống thì bà có ý nguyện sẽ để lại căn nhà cho ông P ở và thờ cúng. Do ông P còn nhỏ và không biết chữ nên các anh em trong gia đình đồng ý để cho ông D làm hồ sơ kê khai để đứng tên sở hữu. Thời điểm làm hồ sơ và được cấp giấy, không có di chúc hay văn bản nào của bà G cũng như không có văn bản nào của các đồng thừa kế đồng ý để ông D đứng tên kê khai. Từ trước tới nay vợ chồng ông P, bà T là người đóng các loại thuế, phí đối với nhà, đất.

Hiện nay căn nhà X Tỉnh lộ X, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh gia đình ông Nguyễn Thành P và vợ bà Võ Thị Kim T và hai con là trẻ Nguyễn Thị Thanh N và trẻ Nguyễn Thị Thanh T trực tiếp quản lý, sử dụng. Trẻ Võ Thành Đ (sinh năm 2011) là cháu của bà T, xin nhập khẩu để đăng ký đi học chứ thực tế không ở tại căn nhà.

Ông P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với việc ông T đã chuyển nhượng cho bên thứ ba, ông P không đồng ý và yêu cầu được giao lại căn nhà cho vợ chồng ông bà ở, thờ cúng tổ tiên như ý nguyện của cha mẹ trước đây.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:* Thống nhất như yêu cầu khởi kiện và trình bày của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Hồng D. Nhà và đất tại số X đường Tỉnh lộ X, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ chồng bà để lại. Trước khi chết, cha mẹ chồng bà có mong muốn để lại căn nhà cho em út là ông Nguyễn Thành P. Năm 2006, ông D đi hợp thức hóa nhà đất đứng tên vợ chồng ông bà, tuy nhiên chỉ là đứng tên giùm cho ông P. Cuối năm 2006, ông T cần tiền làm ăn nên yêu cầu gia đình sang tên để vay vốn làm ăn. Tuy nhiên, ông T muốn chiếm đoạt căn nhà làm tài sản riêng. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D và không tranh chấp gì trong vụ án.

Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 168, khoản 2 Điều 170 các Điều 450, 451, 454, 467, 688, 689, 692, 722, 726 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D về việc Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2006 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị L (Lợi) với ông Nguyễn Hồng T, theo Chứng thực số 245, quyền số 01/2006/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2006 của Ủy ban nhân dân thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Hồng D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 875666, số vào sổ cấp GCN: CH00590 ngày 23/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Hồng D về việc đòi ông Nguyễn Hồng T lập thủ tục tặng cho lại ông D phần đất tọa lạc tại địa chỉ X tỉnh lộ X, khu phố 4, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc Thương T.

Buộc ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị H; Ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị Kim T và những người đang cư trú tại nhà đất tại tại thời điểm thi hành án phải giao cho bà Nguyễn Ngọc Thương T nhà đất tại địa chỉ X tỉnh lộ X, khu phố 4, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi (Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng – Thương mại – Đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 15/4/2017, được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh huyện Củ Chi duyệt nội nghiệp ngày 17/5/2017).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 22/5/2018 nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 22/5/2018 ông Nguyễn Thành P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 600/2018/DS-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông D và ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà L với ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cấp cho ông T.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2006 được Ủy ban nhân dân thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi chứng thực phù hợp với quy định tại Điều 106, 129 Luật đất đai năm 2003; Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho bất động sản là quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất do vợ chồng ông D, bà Nguyễn Thị L (Lợi) đứng tên giấy chứng nhận (số AE 522889, số vào sổ H00353/18 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 24/7/2006). Bên tặng cho và bên nhận đã thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng đúng theo quy định pháp luật. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2006 tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về mặt nội dung và hình thức nên có hiệu lực pháp luật. Ngày 25/8/2016 vợ chồng ông T và bà H chuyển nhượng quyền sử dụng trên cho bà Nguyễn Ngọc Thương T, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng nhận, là đúng với quy định của pháp luật. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D, chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc Thương T là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tối cao tuyên xử: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu, về việc xét xử vắng mặt, hoà giải vắng mặt các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Khoản 4 Điều 34; Khoản 3 Điều 200; khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

- Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D và ông Nguyễn Thành P là không có căn cứ. Bởi lẽ:

Theo các tài liệu, chứng cứ lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Củ Chi thể hiện: tất cả các tài liệu do ông Nguyễn Hồng D là người đăng ký, kê khai, xin cấp giấy chứng nhận đều thể hiện nhà đất do ông D được cha mẹ cho từ năm 1976, ông D là người sử dụng ổn định, không có tranh chấp (“Tờ trình nguồn gốc” ngày 04/4/2006, “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” ngày 04/4/2006 của ông Nguyễn Hồng D) Ủy ban nhân dân thị trấn Củ Chi xét duyệt, niêm yết công khai danh sách xét cấp

giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Hồng D thể hiện nguồn gốc “Nhà đất cha mẹ cho từ năm 1975” (bản công bố ngày 18/4/2006). Do đó, nguyên đơn cho rằng tài sản trên là di sản của cha mẹ để lại, không có di chúc, ông chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận thay cho ông P là không có cơ sở để chấp nhận vì ngoài phần tài sản trên, cha mẹ các ông cũng có phần tài sản khác và các ông bà đã tự chia.

Do đó có đủ cơ sở xác định nhà và đất trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị L, ngày 03/10/2006 ông D và bà L đã tặng cho ông Nguyễn Hồng T nhà và đất trên.

Về hình thức: Hợp đồng tặng cho bất động sản ngày 03/10/2006 giữa ông D, bà L và ông T có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi là phù hợp quy định của pháp luật tại Điều 106, Điều 129 Luật đất đai năm 2003; Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung: Thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho bất động sản là quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất do vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận (số AE 522889, sổ vào sổ H 00353/18 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 24/7/2006). Bên tặng cho và bên nhận đã thực hiện các thoả thuận tại hợp đồng đúng quy định của pháp luật và ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận số BE875666, sổ vào sổ cấp GCN CH00590 ngày 23/5/2011. Do vậy, quyền sở hữu bất động sản đã được xác lập cho ông Tán một cách hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng tặng cho bất động sản trên giữa ông D, bà L với ông T được xác lập đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung. Nên yêu cầu của ông D và ông P huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 03/10/2006 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của ông T là không có cơ sở để chấp nhận.

Do ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số BE 875666 ngày 23/5/2011. Ngày 25/8/2016 Ông T và bà H chuyển nhượng tài sản trên cho chị Nguyễn Ngọc Thương T (có chứng nhận của Văn phòng công chứng Củ Chi) Thời điểm giao kết hợp đồng các bên tham gia đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của giao dịch phù hợp quy định pháp luật. Bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng của người nhận chuyển nhượng. Quyền sở hữu bất động sản đã chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Vì vậy, bà T yêu cầu người chuyển nhượng là ông T, bà H và

những người đang ở tại nhà này phải giao trả nhà đất trên cho bà T là đúng pháp luật.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông D và ông P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do ông D sinh năm 1950, nên áp dụng Nghị Quyết 326 miễn tiền án phí cho ông D.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng D, ông Nguyễn Thành P.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng khoản 1 Điều 168; khoản 2 Điều 170 các Điều 450, 451, 454, 467, 688, 689, 692, 722, 726 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, Nghị quyết 326/QH14.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D về việc huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2006 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hồng D bà Nguyễn Thị L (Lợi) với ông Nguyễn Hồng T, theo Chứng thực số 245, quyển số 01/2006/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2006 của Ủy ban nhân dân thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Hồng D về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 875666, số vào sổ cấp GCN: CH00590 ngày 23/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Hồng D về việc đòi ông Nguyễn Hồng T lập thủ tục tặng cho lại ông D phần đất tọa lạc tại địa chỉ X tỉnh lộ X, khu phố 4, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc Thương T:

Buộc ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị H; Ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị Kim T và những người đang cư trú tại nhà đất tại thời điểm thi hành án, phải giao cho bà Nguyễn Ngọc Thương T nhà đất tại địa chỉ X đường Tỉnh lộ X, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi (Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty TNHH Tư

vấn xây dựng - Thương mại - Đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 15/4/2017, được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh huyện Củ Chi duyệt nội nghiệp ngày 17/5/2017).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hồng D phải chịu 200.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0004967 ngày 08/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị Kim T phải liên đới chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Thương T tiền tạm ứng án phí là 40.200.000 đồng theo biên lai thu AA/2016/0005156 ngày 07/10/2016 và AA/2016/0005746 ngày 21/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hồng D được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0044637 ngày 28/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Thành P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0044636 ngày 28/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Tp. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (15);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 23b (PMT);

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

Huỳnh Thanh Duyên

