

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 104/2017/DS-ST

Ngày: 17-11-2017

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 HUYỆN BÌNH CHÁNH, TP. HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Duy Linh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Nga**

2. Bà **Trần Thị Đúng**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Hoàng** - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Lâm** – Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 11 năm 2017 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 150/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 393/2017/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phan Văn M**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 1 Đường số 5, Khu phố 3, thị trấn A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông **Bùi Phúc T**, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 2 Đường 2, thị trấn A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh
(Theo giấy ủy quyền số 003703 quyền số 04/2017/HĐGD-CCAL ngày 26/04/2017 của Văn phòng công chứng An Lạc)

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 3, ấp 4, xã C, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

(Ông T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, Bà L có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/03/2017, bản tự khai ngày 19/5/2017 của ông Phan Văn M, bản tự khai ngày 19/5/2017 của người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn M là ông Bùi Phúc T trình bày:

Ông Phan Văn M và bà Nguyễn Thị Kim L là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 290/2017/QĐST-HNGĐ ngày 03/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 23/11/2016 tại Văn phòng Công chứng An Lạc, ông Phan Văn M có ký hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 007766 cho bà Nguyễn Thị Kim L đối với toàn bộ nhà đất thuộc thửa 822 tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại địa chỉ D20/3A ấp 4, xã Tân Kiên huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất nêu trên là tài sản riêng của ông M do cha mẹ ông M tặng cho. Trong lúc ông M và Bà L đang làm thủ tục ly hôn thì các con chung của ông M và bà L do Bà L nuôi dưỡng nên ông M muốn để lại tài sản cho các con, do con chung còn nhỏ nên ông M đồng ý để Bà L đứng tên bằng cách chuyển quyền cho bà L, bà L cũng cam kết sẽ không chuyển nhượng cho ai. Hiện nay bà L đang chuyển nhượng nhà đất này cho người khác, trái với thỏa thuận tặng cho giữa ông M và bà L nên ông M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 007766 ngày 23/11/2016 của Văn phòng Công chứng An Lạc giữa ông Phan Văn M và bà Nguyễn Thị Kim L.

Ngoài ra, ông M không có bất kỳ ý kiến, yêu cầu gì khác.

Ông T có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản tự khai ngày 26/4/2017 và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Vào ngày 23/11/2016 bà và ông Phan Văn M (là chồng của bà nhưng đã ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 290/2017/QĐST-HNGĐ ngày 03/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, thành phố Hồ Chí Minh) có thỏa thuận ông M tặng cho bà toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông M đối với nhà đất tại địa chỉ Số 3, ấp 4, xã C, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 822 tờ bản đồ số 66 xã C, huyện B. Đôi bên có lập hợp đồng tặng cho và được Văn phòng công chứng An Lạc chứng thực số 007766 ngày 23/11/2016. Phần nhà đất nêu trên hiện nay bà và các con đang quản lý sử dụng nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ***đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh*** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử Nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Qua các tài liệu chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và các chứng cứ Tòa án thu thập thì cơ sở xác định giữa ông M và bà L là vợ chồng và đã ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 290/2017/QĐST-HNGĐ ngày 03/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 23/11/2016 ông M tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ nhà Số 3, ấp 4, xã C, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 822 tờ bản đồ số 66 xã Tân Kiên huyện Bình Chánh (phần nhà đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Phan Văn M và bà Phan Thị Kim L ngày 07/12/2012) được Văn Phòng công chứng An Lạc công chứng chứng thực số 007766/HĐGD và được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Kim L ngày 12/01/2017. Ông M cho rằng bà L sau khi có quyền sở hữu phần nhà đất này và có ý định bán căn nhà này đề yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất buộc phải được công chứng chứng thực. Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông M được lập tại Văn phòng công chứng An Lạc đã tuân thủ quy định về hình thức. Nội dung hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M và bà L, vì vậy đã tuân thủ các điều kiện về nội dung. Do đó, xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số 007766/HĐGD ngày 23/11/2016 của ông M là không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông M về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số 007766/HĐGD ngày 23/11/2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Ông Phan Văn M khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Kim L. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự liên quan đến bất động sản trên địa bàn huyện B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Bùi Phúc T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông T là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Do giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[5] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai của các đương sự và lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa thì có cơ sở xác định vào ngày 23/11/2016 ông Phan Văn M 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 M đối với nhà đất tại địa chỉ nhà Số 3, ấp 4, xã C, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 822 tờ bản đồ số 66 xã C huyện B cho bà Nguyễn Thị Kim L. Theo trình bày của các đương sự khi giao kết hợp đồng thì các bên hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

[6] Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

“1. 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.

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản”.

[7] Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”.*

[8] Xét hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 007766 ngày 23/11/2016 giữa Ông Phan Văn M và Bà Nguyễn Thị Kim L:

[9] Về hình thức: Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số giữa ông M và Bà L được Văn phòng Công chứng An Lạc chứng thực số 007766/HĐGD ngày 23/11/2016 như vậy đã tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng.

[10] Về nội dung: tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho nhà đất thì nhà đất tại Số 3, ấp 4, xã C, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 822 tờ bản đồ số 66, xã C, huyện B đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BN014186 số vào sổ cấp GCN: CH02748 ngày 07/12/2012 cho ông Phan Văn M và bà Nguyễn Thị Kim L. Vì vậy nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật. Đồng thời, sau khi ký hợp đồng tặng cho nhà đất thì nhà đất nêu

trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp nhận biến động sang tên bà Nguyễn Thị Kim L theo số biến động 27616.010667.TC.VP ngày 12/01/2017. Do đó hợp đồng tặng cho nhà đất trên đã có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[11] Căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì giao dịch tặng cho nhà đất giữa ông M và bà L là hợp pháp, phù hợp với quy định pháp luật.

[12] Ông M cho rằng khi thỏa thuận tặng cho nhà đất giữa ông với bà L thì đôi bên có thỏa thuận là muốn để lại tài sản cho các con, do con chung còn nhỏ nên ông M đồng ý để bà L đứng tên bằng cách chuyển quyền cho bà L, bà L cũng cam kết sẽ không chuyển nhượng cho ai nhưng ông M không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận nêu trên nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[13] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Phan Văn M về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 007766 ngày 23/11/2016 của Văn phòng Công chứng An Lạc giữa ông Phan Văn M và bà Nguyễn Thị Kim L.

[14] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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. Cụ thể, Ông Phan Văn M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 389, Điều 465, Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn M về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 007766 ngày 23/11/2016 của Văn phòng Công chứng An Lạc giữa ông Phan Văn M và bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Về án phí: Ông Phan Văn M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà ông M đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2016/0033381 ngày 11/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

4. Bản án này 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND H. BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đỗ Thị Duy Linh