

**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: **830/2019/DS-PT**

Ngày: 25-9-2019

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: Ông Lê Nam Hải

Các Thẩm phán: Ông Đào Hồng Cảnh

Ông Trần Đức Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – 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 Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Vào ngày 25/9/2019, 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 272/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2019/DSST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2989/2019/QĐ-PT ngày 03/7/ 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5851/QĐ-PT ngày 30/7/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6529/2019/QĐPT-DS ngày 15/8/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7295/2019/QĐPT-DS ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Trần Thị T, sinh năm 1934 (có mặt)

Địa chỉ: 7/10A ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 22/11 ấp D, xã V, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: 1/18 ấp 5, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Luật sư Nguyễn Tâm L, sinh năm 1956 – Văn phòng Luật sư X, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt),

2. Luật sư Huỳnh Thị Ánh N, sinh năm 1979 – Văn phòng Luật sư X, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt),

Cùng địa chỉ: 356/8 BD, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: 7/10A ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng Thừa phát lại huyện H - Thành phố Hồ Chí Minh,

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Hữu H– Trưởng văn phòng (có đơn yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: 1/9 BT, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Bảo L – Thừa phát lại, sinh năm 1971 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 196/47/22 Khu phố 2, phường U, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 16/2019/GUQ-TPL ngày 26/7/2019 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, cụ Trần Thị T trình bày:

Cùng ngày 22/11/2016, cụ Trần Thị T lập hai văn bản thỏa thuận tặng cho bà Trần Thị C (là con gái) phần đất diện tích 828,1m², thuộc một phần thửa đất số 151 và một phần thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; và phần đất diện tích 225,9 m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2006 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/01/2001.

Sau đó, hai bên lập Vi bằng số 7908/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016, bàn giao phần diện tích đất 828,1m², thuộc một phần thửa đất số 151 và một phần thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Đ huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh vị trí phía đông thửa đất; Vi bằng số 7907/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016 bàn giao phần đất diện tích 225,9 m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với văn bản thỏa thuận ngày 22/11/2016 về tặng cho phần diện tích đất 828,1 m²: hai bên không thống nhất được vị trí lô đất được tặng cho (hướng đông, hoặc hướng tây thửa đất), nên cụ T tặng cho bà C bằng văn bản di chúc ở hướng tây. Đến tháng 4/2018 bà C đã đổ đất san lấp mặt bằng trên phần đất hướng đông.

Đối với văn bản thỏa thuận ngày 22/11/2016 về tặng cho phần đất diện tích 225,9 m²: để được nhận phần đất này, bà C có nghĩa vụ đổi lại, chia cho

ông Trần Văn S (là em trai bà C) phần đất ngang 1,5m dài 30m tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc đất của bà Trần Thị C đứng chủ quyền. Bà C không thực hiện như thỏa thuận, nên cụ T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ 02 văn bản thỏa thuận cùng ngày 22/11/2016, nêu trên – không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi yêu cầu tuyên bố văn bản vô hiệu (biên bản làm việc do Tòa án lập, có ông Trần Văn S – BL số 179).

Về di chúc công chứng số 003377 quyền số 03/2017/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2017, ngày 12/3/2019 cụ T đã đến Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa làm văn bản hủy bỏ bản di chúc này.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị N trình bày: Cùng ngày 22/11/2016, cụ Trần Thị T có văn bản thỏa thuận tặng cho bà C phần đất diện tích 828,1 m², thuộc một phần thửa đất số 151 và một phần thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01; và văn bản thỏa thuận tặng cho phần diện tích đất 225,9 m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2006.QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/01/2001 cho cụ Trần Thị T.

Đối với các văn bản thỏa thuận trên, thì cụ Trần Thị T (mẹ ruột bà C) đã hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không có hành vi trái pháp luật, đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi ký kết hai văn bản này.

Bà N đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giữ toàn bộ 02 hợp đồng tặng cho đã lập vi bằng ngày 22/11/2016, yêu cầu phía nguyên đơn tiếp tục thực hiện thủ tục lập hợp đồng tặng cho đã lập; rút yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy bản di chúc công chứng số 003377, quyền số 03/2017/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2017 của cụ Trần Thị T lập tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn S trình bày:

Về phần lập vi bằng ông S thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền bị đơn.

Khi lập hợp đồng tặng cho, cụ T yêu cầu bà C đổi lại phần đất ngang 1,5m dài 30m tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, để cho ông S khi hợp thức hóa nhà thì nhà ông S có chiều ngang được 05m. Do bà C không thực hiện theo thỏa thuận cho lại ông S phần đất ngang 1,5m dài 30m tọa lạc tại ấp D, xã V, thuộc đất của bà Trần Thị C đứng chủ quyền, nên cụ T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ 02 văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản cùng ngày 22/11/2016, ông thống nhất với ý kiến của cụ T; ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng thừa phát lại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh:

Qua kiểm tra vi bằng lưu lại đối với 02 đương sự Trần Thị T và Trần Thị C tại Văn phòng thừa phát lại huyện H: vi bằng số 7907/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016 và 7908/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016 do Thừa phát lại Lê Bảo L chứng kiến có nội dung như sau:

1/ Vi bằng số 7907/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016:

Vào lúc 16 giờ 10 phút ngày 22/11/2016, theo yêu cầu lập vi bằng của bà Trần Thị C, Thừa phát lại Lê Bảo L đến tại địa chỉ là thửa đất phía sau căn nhà số 7/10A ấp 6, xã Đ, huyện H để chứng kiến việc cụ Trần Thị T tiến hành xác định ranh giới, vị trí, diện tích và hiện trạng phần đất có diện tích do các bên đo đạc được là 225,9m². Diện tích chi tiết ngang dài các bên đồng ý căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí số 185A/ĐDBĐ-ĐK do Công ty TNHH Đo Đạc - Thiết Kế - Xây Dựng Đăng Khoa lập ngày 14/11/2016. Vị trí thửa đất được các bên đồng ý xác định thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 2006.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/10/2001.

Sau khi xác định chỉ ranh đất xong, cụ Trần Thị T giao lại cho bà C nhận.

Ngoài việc chứng kiến ghi nhận các hành vi như nêu trên, Thừa phát lại Lê Bảo L không tham gia, không chứng kiến ghi nhận bất kỳ hành vi nào khác giữa các bên.

2/ Vi bằng số 7908/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016:

Tiếp ngay sau vi bằng 7907/2016/VB-TPL. Vào lúc 17 giờ 10 phút ngày 22/11/2016, cũng theo yêu cầu lập vi bằng của bà Trần Thị C, Thừa phát lại Lê Bảo L đến tại thửa đất có vị trí xác định từ đường Quang Trung rẽ vào đường Đặng Thúc Vịnh, hướng về Ủy ban nhân dân xã Đ, đến đường ĐT2 quẹo trái vào khoảng 100m hướng ra kênh Rạch Tra.

Tại đây, cụ Trần Thị T và bà Trần Thị C xác định ranh giới đất, diện tích các bên đo đạc được là 828,1m². Các bên đồng ý diện tích đất, chiều ngang, chiều dài phần đất mà các bên đang xác định tại đây được căn cứ theo như bản đồ hiện trạng vị trí số 185A/ĐDBĐ-ĐK do Công ty TNHH Đo Đạc - Thiết Kế - Xây Dựng Đăng Khoa lập ngày 14/11/2016, cũng như thửa đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 2006.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/10/2001.

Sau khi xác định chỉ ranh đất xong, cụ Trần Thị T giao lại cho bà Trần Thị C nhận.

Ngoài việc chứng kiến ghi nhận các hành vi như nêu trên, Thừa phát lại Lê Bảo L không tham gia, không chứng kiến ghi nhận bất kỳ hành vi nào khác giữa các bên.

Ngoài 02 vi bằng nêu trên, cho đến thời điểm hiện tại, cụ Trần Thị T, Trần Thị C không có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại huyện H lập thêm vi bằng nào khác.

Văn phòng thừa phát lại huyện H đồng ý với phán quyết của Tòa án nhân dân huyện H, đối với hồ sơ vụ kiện này, không có ý kiến gì thêm. Đồng thời, Văn phòng Thừa phát lại huyện H yêu cầu không tham gia các phiên hòa giải cũng như phiên xét xử vụ án này. Văn phòng Thừa phát lại huyện H cam kết không có bất kỳ ý kiến hay khiếu nại gì về sau.

Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2019/DSST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện H tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 244, 462 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 120, 129, 459 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Tuyên bố văn bản thỏa thuận số 7907/2016/VB-TPL; 7908/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016 của Văn Phòng Thừa phát lại huyện H vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy văn bản thỏa thuận số 7907/2016/VB-TPL; 7908/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Về án phí: Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu phản tố rút tại phiên tòa; được căn trừ vào biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0003361 ngày 15/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. Do đó, bị đơn đã nộp đủ án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0004550 ngày 31/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ, niêm yết bản án.

Sau đó, Tòa án nhân dân huyện H ra Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 26/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 15 tháng 5 năm 2019, sửa chữa bổ sung: *“Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0004550 ngày 31/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.”*.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 25/4/2019, bà Trần Thị C nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2018/DSST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, với lý do bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng; không giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- *Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S trình bày:* Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Thừa phát lại huyện H:* Không có ý kiến.

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

- Về thủ tục tố tụng: từ khi thụ lý giải quyết vụ án dân sự cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Các đương sự trong vụ án đã được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung vụ án:

Qua kết quả thẩm tra công khai tài liệu, chứng cứ, kết quả tranh tụng, thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án chưa rõ ràng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích cho các bên đương sự hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, để xác định các bên đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và có một số sai sót về tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị C là đúng thời hạn kháng cáo, theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận. Bà Trần Thị C kháng cáo yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2018/DSST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H.

2. Về nội dung:

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét tính pháp lý của Vi bằng số 7907/2016/VB-TPL và Vi bằng số 7908/2016/VB-TPL cùng ngày 22/11/2016 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H:

Căn cứ quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật:

+ Thông tư liên tịch số 09/2014/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC-BTC ngày 28/02/2014 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thí điểm chế định Thừa phát lại theo Nghị quyết số 36/2012/QH13 ngày 23/11/2012 của Quốc hội: *“Mục 2. Lập vi bằng. Điều 7. Giá trị pháp lý của vi bằng: vi bằng do Thừa phát lại lập là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ án và là căn cứ để thực hiện các giao dịch hợp pháp theo quy định của pháp luật”*.

+ Văn bản hợp nhất số 7821/VBHN-BTP ngày 25/11/2013 của Bộ Tư pháp về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại thực hiện thí điểm tại một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: *“Điều 2. Giải thích từ ngữ: 1. Vi bằng là văn bản do Thừa phát lại lập, ghi nhận sự kiện, hành vi được dùng làm chứng cứ trong xét xử và trong các quan hệ pháp lý khác.”*

+ Khoản 1 Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005: *“1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực...”*.

+ Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013: *“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, chứng thực...”*

+ Luật Công chứng năm 2014, khoản 1 Điều 2. Giải thích từ ngữ. 1. *Công chứng* là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch), tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt (sau đây gọi là bản dịch) mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng.

+ Thông tư số 226/2016/TT-BTC quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí chứng thực. Điều 3. Tổ chức thu phí. Tổ chức thu phí chứng thực bao gồm: 1. Ủy ban nhân dân cấp xã. 2. Phòng Tư pháp thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện. 3. Phòng Công chứng.

Căn cứ vào bộ hồ sơ của Văn Phòng Thừa phát lại huyện H nộp Tòa án, thể hiện, hai bên đương sự đã lập hai văn bản thỏa thuận cùng ngày 22/11/2016 có nội dung thỏa thuận tặng cho bất động sản là quyền sử dụng đất (không công chứng, chứng thực) - đây là căn cứ pháp lý để Thừa phát lại lập Vi bằng số 7907/2016/VB-TPL và Vi bằng số 7908/2016/VB-TPL cùng ngày 22/11/2016, có nội dung chứng kiến việc cụ T bàn giao cho bà C phần diện tích đất tặng cho.

Theo nội dung các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn trên, vi bằng là văn bản do Thừa phát lại lập, ghi nhận sự kiện, hành vi của các bên; Vi bằng không được xác định là loại văn bản được công chứng, chứng thực (theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực).

[3] Phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về hợp đồng tặng cho có điều kiện:

Tại văn bản thỏa thuận ngày 22/11/2016 và vi bằng số 7907/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016, thể hiện cụ T tặng cho bà C một phần quyền sử dụng đất có diện tích 225.9m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Đ, huyện H.

Hai văn bản này không thể hiện nội dung: Hai bên có thỏa thuận bà C đổi lại, chia cho ông Trần Văn S phần đất ngang 1,5m dài 30m tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc đất của bà Trần Thị C đứng chủ quyền.

Căn cứ lời khai thống nhất của hai bên đương sự tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; đơn yêu cầu của bên bị đơn về xem xét, thẩm định phần diện tích đất ngang 1,5m dài 30m, có căn cứ xác định giữa cụ T và bà C có thỏa thuận: Để nhận lô đất này, bà C có nghĩa vụ đổi lại, chia cho ông Trần Văn S phần đất ngang 1,5m dài 30m tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc đất của bà Trần Thị C đứng chủ quyền. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, đây là trường hợp tặng cho tài sản có điều kiện, là có căn cứ.

[4] Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu và hủy bỏ hai văn bản thỏa thuận cùng ngày 22/11/2016:

Trong quá trình thực hiện việc tặng cho tài sản, giữa người tặng cho (cụ T) và người được tặng cho (bà C), phát sinh mâu thuẫn trong việc thay đổi vị trí lô đất tặng cho, và mâu thuẫn trong việc thỏa thuận là bà C cắt phần diện tích đất 1,5m x 30m của bà C, cho ông Trần Văn S (là em ruột bà C); do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu và hủy bỏ hai văn bản thỏa thuận cùng ngày 22/11/2016 có nội dung thỏa thuận tặng cho bất động sản là quyền sử dụng đất (không công chứng, chứng thực), là có căn cứ.

[5] Phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn:

[5.1] Về hai Văn bản thỏa thuận ký cùng ngày 22/11/2016:

Căn cứ Thông báo về việc thụ lý vụ án số 460/TB-TLVA ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện H (Bút lục số 02) và Đơn khởi kiện của nguyên đơn cụ Trần Thị T (Bút lục số 83, 84), thể hiện yêu cầu của nguyên đơn là: Tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ các văn bản thỏa thuận tặng cho tài sản ký giữa cụ T và bà C, gồm:

- Văn bản thỏa thuận ký ngày 22/11/2016 v/v tặng cho phần đất diện tích 828,1m², thuộc một phần thửa đất số 151 và một phần thửa đất số 152, tờ

bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2006 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/01/2001;

- Văn bản thỏa thuận ký ngày 22/11/2016 v/v tặng cho phần đất diện tích 225,9m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2006 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/01/2001; và:

- Yêu cầu bị đơn trả lại hai phần quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn (nguyên đơn đã rút phần yêu cầu này – Bút lục số 179).

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét nội dung và hình thức hai văn bản thỏa thuận cùng ngày 22/11/2016:

+ Về hình thức: Hai văn bản thỏa thuận cùng ngày 22/11/2016 không có công chứng, chứng thực, hay chứng kiến của Thừa phát lại. Hai văn bản này chỉ có chữ ký, ghi rõ họ và tên, điểm chỉ của cụ T và bà C.

+ Về địa điểm nơi giao kết hai văn bản thỏa thuận cùng ngày 22/11/2016:

Văn bản thỏa thuận v/v tặng cho tài sản xác lập ngày 22/11/2016, tại địa chỉ số: thửa đất số 151, 152, tờ số 01, ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (phần quyền sử dụng đất diện tích 828,1m²);

Văn bản thỏa thuận v/v tặng cho tài sản xác lập ngày 22/11/2016, tại địa chỉ số: thửa đất số 258, tờ số 08, ấp 6, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (phần quyền sử dụng đất diện tích 225,9m²).

Như vậy, hai văn bản thỏa thuận cùng ngày 22/11/2016 không phải là văn bản của Văn phòng Thừa phát lại huyện H.

[5.2] Về hai vi bằng:

- Vi bằng số 7908/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016, Thừa phát lại chứng kiến việc cụ T bàn giao cho bà C, phần diện tích đất 828,1m², thuộc một phần thửa đất số 151 và một phần thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Đ huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh vị trí phía đông thửa đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2006 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/01/2001 cho cụ Trần Thị T);

- Vi bằng số 7907/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016, Thừa phát lại chứng kiến việc cụ T bàn giao cho bà C, phần đất diện tích 225,9m², thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2006 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/01/2001 cho cụ Trần Thị T).

Như vậy, Vi bằng số 7907/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016 và Vi bằng số 7908/2016/VB-TPL ngày 22/11/2016 do Văn phòng Thừa phát lại huyện H lập.

[5.3] Tại phần quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2018/DSST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H:

- Tuyên vô hiệu và hủy bỏ Văn bản thỏa thuận số 7907/2016/VB-TPL và Văn bản thỏa thuận số 7908/2016/VB-TPL cùng ngày 22/11/2016 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H, là không rõ ràng;

- Bản án sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đối với phần diện tích đất bên bị đơn đã san lấp và trồng một số cây ăn trái – trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng tất cả các bên đều không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, Tòa án phải lập biên bản lưu hồ sơ vụ án và Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, mà không phải giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn xuất trình hai biên nhận về việc thuê đổ đá, đất san lấp mặt bằng trên hai phần diện tích đất nêu trên, và yêu cầu bên nguyên đơn thanh toán. Xét đây là yêu cầu mới của bên bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết được.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị C, hủy bản án dân sự sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị C; Hủy bản án sơ thẩm.

3. *Về án phí*: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 273, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 124, khoản 1 Điều 125, Điều 127, Điều 134, Điều 413, Điều 465, Điều 467, Điều 722 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Điều 3 Thông tư số 226/2016/TT-BTC quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí chứng thực;

Căn cứ Điều 7 Thông tư liên tịch số 09/2014/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC-BTC ngày 28/02/2014 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thí điểm chế định Thừa phát lại theo Nghị quyết số 36/2012/QH13 ngày 23/11/2012 của Quốc hội;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 47 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị C.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2018/DSST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản giữa nguyên đơn cụ Trần Thị T và bị đơn bà Trần Thị C; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Bị đơn bà Trần Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0025095 ngày 13/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Lê Nam Hải