TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NHÀ BÈ** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2018/DSST
Ngày: 11/7/2018.
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 HUYỆN NHÀ BÈ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Hiền.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Dương Quốc Trung
2. Bà Trần Thị Bích Liên
- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hoàng Thị Hoài.
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Trần Quang Lộc – *Kiểm sát viên.*

Trong ngày 11 tháng 7 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 224/2017/TLST-DS ngày 21/7/2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2018/QĐXX-ST ngày 29 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2018/QĐST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn U , sinh năm 1943.
Địa chỉ: 56 tổ 10, ấp X, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh
(vắng mặt).
- *Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1982.*
Địa chỉ: 56 Tổ 10, Ấp X, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.Hồ Chí Minh
(có mặt).
- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc H – Luật sư Văn phòng Luật sư Hùng Long thuộc Đoàn Luật sư TP. Hồ Chí Minh
(có mặt).

Bị đơn: *Bà Trần Thị Thanh D, sinh năm 1966.*
Địa chỉ: 56 tổ 10, ấp X, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh
(có mặt).

NỘI D VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do bà Lê Thị Kim L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên trước đây ông Lê Văn U có quan hệ tình cảm với bà Trần Thị Thanh Dung. Ngày 26/6/2014, ông U lập giấy tay cho bà D căn nhà số 56 tổ 10, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 80m^2. Tuy nhiên đến năm 2016 ông U và bà D chia tay không còn quan hệ tình cảm với nhau nữa nhưng bà D dùng Giấy cho tặng nhà để làm áp lực nên ông U yêu cầu Tòa án hủy Giấy cho tặng nhà ngày 26/6/2014.

- Phía bị đơn – bà Trần Thị Thanh D trình bày:

Bà D xác nhận vào ngày 26/6/2014 ông Lê Văn U có lập Giấy cho tặng bà căn nhà số 56 tổ 10, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, diện

tích 80m^2. Sau khi tặng bà căn nhà trên ông U và bà cùng chung sống trong căn nhà này. Quá trình ở chung bà có đóng góp sửa chữa nhà, tuy nhiên bà không yêu cầu Tòa án xem xét mà chỉ đề nghị ông U hỗ trợ di dời cho bà 50.000.000 đ để bà tìm nơi ở mới, nếu không bà không đồng ý hủy Giấy cho tặng nhà và trả lại nhà cho ông U .

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H trình bày:

Giấy tặng cho nhà ngày 26/6/2014 không được công chứng chứng thực, tại thời điểm tặng cho ông U chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất, do đó Giấy tặng cho bị vô hiệu vì vi phạm hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Về thiệt hại xảy ra do giao dịch dân sự bị vô hiệu là không có vì cả hai bên đều xác nhận bản thân mình không bị thiệt hại gì.

* Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và trình bày của mình, không đề nghị cung cấp thêm tài liệu chứng cứ và triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

* Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng:

Về hình thức, qua kiểm sát giải quyết vụ án thì từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình và tuân thủ nội quy phiên tòa.

Về nội dung, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và qua phần xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở vì Giấy cho tặng nhà được lập không đúng quy định về hình thức của Bộ luật Dân sự 2005, thời điểm tặng cho nguyên đơn chưa có giấy tờ hợp pháp về nhà đất. Thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu theo các đương sự xác nhận là không có, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Ngày 05/4/2017 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 56 tổ 10, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, do tranh chấp liên quan đến bất động sản tại huyện Nhà Bè nên Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè TP.Hồ Chí Minh thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản 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 2015.

[2] Về các yêu cầu của đương sự:

Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp, cùng với lời khai của các đương sự có cơ sở xác định:

Do có quan hệ tình cảm nên ngày 26/6/2014, ông Lê Văn U có lập giấy tay tặng cho bà Trần Thị Thanh D căn nhà diện tích 80m^2 tại số 56 tổ 10, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời điểm này ông U chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đến ngày 04/7/2014 ông U được UBND huyện Nhà Bè TP.HCM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05170 đối với thửa 737 diện tích 2001,8m^2 tờ bản đồ số 12, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM. Theo bản đồ hiện trạng vị trí xác

định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường TP.HCM lập ngày 05/3/2018 thì toàn bộ căn nhà tranh chấp thuộc thửa đất nêu trên có diện tích 78m^2.

Như vậy tại thời điểm lập "Giấy cho tặng nhà" ngày 26/6/2014, ông U chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đồng thời việc lập hợp đồng tặng cho bất động sản không được công chứng chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 134, 467 Bộ luật dân sự 2005. Do đó yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy "Giấy cho tặng nhà" ngày 26/6/2014 do vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ quy định về hình thức là có căn cứ chấp nhận.

Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

Vì vậy cần buộc bà D phải giao trả căn nhà 56 tổ 10, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông U ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về lỗi, xét thấy ông U có lỗi hoàn toàn vì ông là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên đủ nhận thức được việc định đoạt bất động sản khi chưa được Nhà nước công nhận là vi phạm pháp luật nhưng vẫn thực hiện. Tuy nhiên thiệt hại xảy ra theo các bên xác nhận là không có nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với trình bày của bà D cho rằng bà có công sức đóng góp, sửa chữa trong quá trình sử dụng căn nhà, điều này có cơ sở vì tại biên bản hòa giải ngày 23/3/2018 đại diện ủy quyền của ông U cũng xác nhận căn nhà số 56 tổ 10, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do ông và bà D cùng xây dựng, không có giấy phép. Tại biên bản định giá tài sản ngày 27/4/2018 giá trị xây dựng căn nhà là 3.395.000 đ/m^2 x 78m^2 (theo hiện trạng) = 264.810.000 đ. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà D không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này bà D có yêu cầu sẽ được xem xét trong vụ kiện khác.

Về số tiền hỗ trợ di dời, tại phiên tòa hôm nay các đương sự trình bày sẽ tự thỏa thuận và thực hiện với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Về các chi phí tố tụng: Số tiền 2.000.000 đ là chi phí định giá tài sản ông U đã nộp và không yêu cầu hoàn lại.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng do vô hiệu nên án phí 300.000 đ bị đơn phải chịu. Hoàn tạm ứng án phí 300.000 đ cho ông Lê Văn U theo biên lai số 0008012 ngày 21/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, TP.HCM.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ các Điều 134, 137, 467 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy "Giấy cho tặng nhà" lập ngày 26/6/2014 giữa ông Lê Văn U và bà Trần Thị Thanh D do vô hiệu.

- Bà Trần Thị Thanh D phải giao trả căn nhà 56 tổ 10, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn U ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Thanh D phải chịu án phí 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Hoàn tạm ứng án phí 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) cho ông Lê Văn U theo biên lai số 0008012 ngày 21/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, TP.HCM.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. 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 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.

Nơi nhận:
- TANDTP,VKSNDTP;
- VKSND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Lê Thu Hiền