

**Bản án số: 760/2022/DS-PT**

**Ngày: 14/11/2022**

*V/v “Tranh chấp HĐ tặng cho nhà ở; T/c  
liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi  
hành án”*

**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:* Ông Tô Chánh Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

**- Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Đức Thiện, 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 tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 538/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp HĐ tặng cho nhà ở; T/c liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Ngọc Tuyết, sinh năm 1967; HKTT: 15/5A Bình Đức, Phường 15, Hồ Chí Minh; Tạm trú: No 8, Loujiazu, Gangxia Village, Mawei Township, Dongxiang country, Fuzhou City, Jiangxi Province, Trung Quốc. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tuyết: Bà Nguyễn Ngọc Hương, sinh năm 1966. Trú tại: 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/8/2017 tại Văn phòng công chứng Thịnh Vượng) (Có mặt)

**- Bị đơn:**

1/ Ông Nguyễn Văn Bính (chết năm 2022).

2/ Bà Nguyễn Thị Xinh (chết năm 2020)

Cùng trú tại: Số 15/5 A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bính, bà Xinh:*

2.1/ Bà Nguyễn Ngọc Tuyết (vắng mặt)

2.2/ Bà Nguyễn Ngọc Hương (có mặt)

- 2.3/ Bà Nguyễn Ngọc Sương (có đơn xin vắng mặt)
- 2.4/ Ông Nguyễn Thanh Hùng (có đơn xin vắng mặt)
- 2.5/ Ông Nguyễn Thanh Tâm. (có đơn xin vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

**1/ Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.** Trụ sở: 124 Lê Quyên, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

**2/ Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.** Trụ sở: 94-96 Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt)

**3/ Bà Huỳnh Thị Ngọc Bình,** sinh năm 1972. Trú tại: 260/13 Ba Đình, Phường 10, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: 792/850 Ba Đình, Phường 10, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

**4/ Ông Nguyễn Thanh Hùng,** sinh năm 1967. (Có đơn xin vắng mặt)

**5/ Bà Nguyễn Ngọc Sương,** sinh năm 1971. (Có đơn xin vắng mặt)

**6/ Trẻ Phạm Ngọc Bảo Trân,** có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Ngọc Sương.

**7/ Ông Nguyễn Thanh Tâm,** sinh năm 1973. (Có đơn xin vắng mặt)

**8/ Trẻ Nguyễn Ngọc Như,** sinh năm 2006 có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thanh Tâm.

**9/ Bà Nguyễn Ngọc Hương,** sinh năm 1966. (Có mặt)

**10/ Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung,** sinh năm 1973. (Có đơn xin vắng mặt)

**11/ Ông Nguyễn Hoàng Khang,** sinh năm 2000. (Có đơn xin vắng mặt);

Cùng trú tại: Số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 09/8/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Tuyết cử người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Ngọc Hương trình bày:*

Vào ngày 09/02/2011, tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, cha mẹ bà Nguyễn Ngọc Tuyết là ông Nguyễn Văn Bính và bà Nguyễn Thị Xinh đã tự nguyện ký Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 003643, quyển số 2 đối với nhà đất tại số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Tuyết. Ngày 17/02/2011, bà Tuyết đã hoàn thành việc đóng lệ phí trước bạ tại Chi cục thuế Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bà Tuyết bận công việc và chuyển đến sinh sống tại Đài Loan nên 03 năm sau, bà Tuyết tiến hành làm thủ tục đăng bộ sang tên đối với căn nhà và đất tại số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng UBND Quận 8 đã có Biên nhận hồ sơ số 23391/BN ngày 10/9/2014. Tuy nhiên cho đến nay việc đăng bộ sang tên vẫn chưa tiến hành được do nhà đất trên đang bị Cơ quan thi hành án dân sự Quận 8 ban hành Quyết định hành án số 80/QĐ-CCTHA ngày 07/01/2013 để thi hành Quyết định Công nhận thỏa thuận của các đương sự số 44/2012/QĐST-DS ngày 02/05/2012 buộc bà Nguyễn Thị Xinh trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc Bình số tiền 500.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng từ ngày 09/02/2011, tại thời điểm ông Bính, bà Xinh ký hợp đồng tặng cho thì quyền sở hữu căn nhà trên đã được chuyển cho bà Tuyết; trong khi đó Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự giữa bà Xinh và bà Bình có hiệu lực vào ngày 02/05/2012 nên các quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 và Ủy ban nhân dân Quận 8 là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Vì vậy, bà Tuyết có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 003643 ngày 09/02/2011 tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Bính, bà Xinh với bà Tuyết; buộc ông Bính, bà Xinh phải thực hiện đúng nội dung của Hợp đồng tặng cho, tiến hành chuyển giao cho bà Tuyết quyền sở hữu và sử dụng nhà đất tại số 15/5 A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; bàn giao căn nhà trên cho bà Tuyết theo quy định pháp luật. Bà Tuyết không yêu cầu những người hiện đang sinh sống tại căn nhà trên phải ra khỏi nhà.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ngọc Bình.

Trong thời gian sinh sống tại căn nhà trên, nguyên đơn có bỏ ra chi phí sửa chữa lại một số chi tiết, kết cấu trong căn nhà. Tuy nhiên, nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với phần chi phí đã bỏ ra để sửa chữa nhà.

Năm 1998, bà Nguyễn Ngọc Tuyết sau khi kết hôn với chồng thì sang Đài Loan sinh sống cùng chồng cho đến nay. Mặc dù bà Tuyết sinh sống ở Đài Loan nhưng bà Tuyết thỉnh thoảng có về Việt Nam thăm gia đình, cho đến hiện nay vẫn còn giữ quốc tịch Việt Nam.

*Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh trình bày:*

Ngày 09/02/2011, vợ chồng ông Nguyễn Văn Bính và bà Nguyễn Thị Xinh có lập hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Ngọc Tuyết, hợp đồng đã được công chứng theo quy định pháp luật tại Phòng công chứng số 2. Đến ngày 17/12/2011 thì bà Tuyết đã hoàn thành việc đóng lệ phí trước bạ tại Chi cục thuế Quận 8. Hiện nay bà Tuyết khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho và buộc ông Bính, bà Xinh phải thực hiện đúng nội dung của hợp đồng thì phía bị đơn đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ngọc Bình yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng tặng cho nói trên thì bị đơn không đồng ý. Vì bị đơn đã lập hợp đồng tặng cho căn nhà số 15/5A Bình Đức cho bà Tuyết trước đó, thủ tục tặng cho cũng hoàn thành. Việc tặng cho căn nhà này cho bà Tuyết là bị đơn hoàn toàn tự nguyện, bị đơn không có ý tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Bình, vì việc vay mượn tiền của bà Xinh với bà Bình là phát sinh sau khi lập hợp đồng tặng cho nhà. Bà Xinh chỉ vay của bà Bình số tiền từ 50.000.000đ - 100.000.000 đồng, không có việc bà Xinh vay đến 400.000.000 đồng. Các giấy vay tiền đều do bà Bình viết sẵn và đưa cho bà Xinh ký. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận ngày 02/05/2012 giữa bà Xinh và

bà Bình, Tòa án nhân dân Quận 8 đã không đưa ông Bính vào tham gia tố tụng là vi phạm vì ông Bính là đồng sở hữu của căn nhà số 15/5 A Bình Đức.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 26/10/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc Bình trình bày:*

Vào ngày 20/12/2009, bà Bình có cho bà Nguyễn Thị Xinh vay số tiền 400.000.000 đồng vốn cộng lãi là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 450.000.000 đồng. Bà Xinh có ký tên, lấn tay trên Giấy mượn tiền và cam kết tới ngày 20/02/2010 sẽ hoàn trả số nợ, nếu không có khả năng trả thì bà Xinh đồng ý bán một nửa căn nhà số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để trả cho bà Bình. Bà Xinh có giao cho bà Bình bản chính giấy kê khai nhà đất năm 1999 có chữ ký của ông Nguyễn Văn Bính để làm tin. Đến ngày 29/11/2010 do không có khả năng trả nợ nên bà Xinh ký xác nhận lại giấy vay tiền, theo đó bà Xinh hứa đến ngày 29/01/2011 sẽ hoàn trả lại cho bà Bình số nợ cũ là 450.000.000 đồng cộng thêm 50.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, bà Xinh vẫn không trả nợ cho bà Bình theo đúng hẹn. Vì vậy, vào ngày 06/3/2012, bà Bình đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 8 và vào ngày 02/5/2012 Tòa án nhân dân Quận 8 đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2012/QĐST-DS với nội dung “bà Xinh phải thanh toán cho bà Bình số tiền 500.000.000 đồng, bao gồm 400.000.000 đồng tiền vốn và 100.000.000 đồng tiền lãi trong 03 năm, thanh toán một lần tính từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật đến ngày kết thúc cuối cùng là 29/12/2012”.

Sau đó căn nhà và đất tại số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 kê biên để đảm bảo thi hành Quyết định của Tòa án nhân dân Quận 8 nhưng phải tạm hoãn vì có tranh chấp. Lúc này, bà Bình mới biết bà Xinh đã tiến hành tặng cho nhà đất trên cho con gái là bà Nguyễn Ngọc Tuyết. Việc bà Xinh tặng cho nhà đất là nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà Bình. Bà Xinh ký giấy vay tiền và cam kết nếu không trả được tiền sẽ bán nhà trả nợ cho bà Bình được thực hiện trước khi bà Xinh ký hợp đồng tặng cho nhà cho bà Tuyết.

Do đó, bà Bình không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 003643 ngày 09/02/2011 tại Phòng công chứng số 2 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh và bên được tặng cho bà Nguyễn Ngọc Tuyết.

Việc vay mượn giữa bà Bình và bà Xinh đã được Tòa án nhân dân Quận 8 giải quyết bằng một Quyết định có hiệu lực pháp luật nên không thể có việc lừa dối. Bà Bình chỉ yêu cầu bà Xinh trả nợ, không yêu cầu ông Bính chịu trách nhiệm trả nợ chung, việc Tòa án nhân dân Quận 8 không triệu tập ông Bính tham gia là quyền của Tòa án.

*Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc Hương trình bày:*

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Tuyết do hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh với bà Nguyễn Ngọc Tuyết đã có hiệu lực pháp luật, được thực hiện hợp lệ; không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ngọc Bình. Trong quá trình sinh sống tại căn nhà số 15/5 A Bình Đức, bà không đóng góp công sức sửa chữa, tu bổ căn nhà trên. Ngoài ra bà xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Tại các bản tự khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Thanh Hùng, ông Nguyễn Thanh Tâm, ông Nguyễn Hoàng Khang, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung - đồng thời là đại diện hợp pháp của em Nguyễn Ngọc Như, bà Nguyễn Ngọc Swong - đồng thời là đại diện hợp pháp của em Phạm Ngọc Bảo Trân có bản khai trình bày:*

Các ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Tuyết; không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ngọc Bình. Ngoài ra các ông bà xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trong quá trình sinh sống tại căn nhà số 15/5 A Bình Đức, các ông bà không đóng góp công sức sửa chữa, tu bổ căn nhà trên.

*Tại các Công văn số 70/CCTHADS ngày 19/10/2017, Công văn số 151/CCTHADS ngày 07/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 thụ lý thi hành Quyết định số 44/2012/QĐSTDS ngày 02/5/2012 của Tòa án nhân dân Quận 8 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa bà Huỳnh Thị Ngọc Bình và bà Nguyễn Thị Xinh; Quyết định thi hành án số 80/QĐ-CCTHA ngày 07/01/2013 và Quyết định thi hành án số 1452/QĐ-CCTHA ngày 18/5/2012.

Đối với nghĩa vụ nộp án phí, bà Bình và bà Xinh đã thi hành đầy đủ. Về nghĩa vụ bà Xinh trả nợ cho bà Bình, do bà Xinh không tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án. Qua xác minh được biết: Bà Xinh không có tài sản riêng, nhà số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu chung của bà Xinh và chồng là ông Nguyễn Văn Bính (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5545/2009/GCN do UBND Quận 8 cấp ngày 09/12/2009). Ngày 10/3/2014 Chấp hành viên tiến hành thông báo xác định ông Bính và bà Xinh mỗi người được 50% phần sở hữu trong căn nhà trên và cũng đã thông báo quyền khởi kiện phân chia tài sản chung đến ông Bính, bà Xinh. Hết hạn thông báo, ông Bính và bà Xinh vẫn không khởi kiện phân chia tài sản chung vợ chồng.

Ngày 01/10/2014 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản tuy nhiên đến nay vẫn chưa thi hành xong. Do các đương sự đang có tranh chấp tại Tòa án nên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 đã có Quyết định số 132/QĐ-CCTHADS ngày 11/4/2018 về việc hoãn thi hành án. Việc tiếp tục tổ chức thi hành Quyết định số 80/QĐ-CCTHA ngày 07/01/2013 của Chi cục Thi hành

án dân sự Quận 8 tùy thuộc vào kết quả giải quyết các tranh chấp liên quan đến tài sản kê biên nhà 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8 của Tòa án có thẩm quyền.

*Tại bản tự khai ngày 10/10/2018 bà Nguyễn Thị Kim Thúy là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Vào thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 003643 do Công chứng viên Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 09/02/2011 giữa ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh với bà .Nguyễn Ngọc Tuyết, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng trên.

Nay, Phòng công chứng số 2 không có ý kiến gì thêm, trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 784/2020/DS-ST ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1, 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 217, khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 129, Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Tuyết về việc: Đề nghị công nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 003643/HĐ-TCN do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 09/02/2011 giữa ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh với bà Nguyễn Ngọc Tuyết đối với nhà đất số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc ông Bính, bà Xinh phải chuyển giao cho bà Tuyết quyền sở hữu và sử dụng nhà đất tại số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời bàn giao nhà đất trên cho bà Tuyết.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Ngọc Bình:

Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 003643/HĐ-TCN do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 09/02/2011 giữa ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh với bà Nguyễn Ngọc Tuyết đối với nhà đất số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Bính và bà Nguyễn Ngọc Tuyết kháng cáo, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và QSD đất ở số 003643/HĐ-TCN do Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào ngày 09/02/2011, giữa ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh với bà Nguyễn Ngọc Tuyết đối với nhà đất số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng, vì bà Nguyễn Ngọc Tuyết, bà Nguyễn Ngọc Hương cũng đồng ý trả thay cho bà Xinh 400.000.000 đồng, còn lại bà Xinh nợ bà Huỳnh Thị Ngọc Bình 100.000.000 đồng thì chưa đủ cơ sở để hủy hợp đồng tặng cho như trên, nên ông Bính và bà Tuyết kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Nguyễn Ngọc Hương đại diện cho bà Tuyết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bính, bà Xinh. Bà Hương đồng thời đại diện cho bà Tuyết, bà Sương, ông Hùng, ông Tâm vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo của bà Tuyết, ông Bính.

Tại tòa, bà Huỳnh Thị Ngọc Bình đề nghị Tòa án xử theo quy định pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà.

Tại tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị phúc xử: không chấp nhận kháng cáo của bà Tuyết, ông Bính do các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bính đại diện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đối với đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Ngọc Tuyết được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: vào ngày 20/12/2009, bà Nguyễn Thị Xinh (vợ ông Nguyễn Văn Bính) có ký tên, lấn tay trên giấy mượn tiền có nội dung “*Bà Xinh mượn của bà Bình (Huỳnh Thị Ngọc Bình) 450.000.000 đồng, hứa đến ngày 20/02/2010 sẽ trả, nếu như không có khả năng chi trả, bà Xinh sẽ đồng ý bán một nửa căn nhà số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8 để trả nợ cho bà Bình*”. Đến ngày 29/11/2010, bà Xinh tiếp tục ký tên xác nhận nợ bà Bình là 500.000.000 đồng và hẹn đến ngày 29/01/2011 sẽ trả, nhưng đến hạn cũng không trả.

- Theo giấy vay nợ và cam kết trả nợ thì ngày 20/12/2009, bà Xinh cam kết nếu không có tiền trả nợ thì bà Xinh sẽ bán  $\frac{1}{2}$  căn nhà số 15/5A Bình Đức để trả nợ cho bà Bình. Qua quá trình thương lượng để trả nợ thì bà Bình cho bà Xinh gia hạn đến ngày 29/01/2011 trả nợ. Đến thời hạn trả nợ 29/01/2011, bà Xinh cũng không trả. Ngày 09/02/2011 thì ông Bính bà Xinh lập hợp đồng tặng cho căn nhà số 15/5A Bình Đức cho con là Nguyễn Ngọc Tuyết, mà không trả nợ cho bà Bình (bà Xinh còn giao cho bà Bình 01 Giấy đăng ký do ông Nguyễn Văn Bính đứng tên đăng ký nhà đất tại số 15/5A Bình Đức vào năm 1999 để làm tin).

- Do vay nợ, cam kết nếu không trả được thì sẽ bán  $\frac{1}{2}$  căn nhà nêu trên để trả nợ; Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận số 44/2012/QĐST-DS ngày 02/5/2012 của

Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận việc bà Xinh vay nợ và trách nhiệm trả nợ cho bà Bình mà bà Xinh không thực hiện. Cho đến nay bà Xinh cũng chưa trả khoản tiền nào cho bà Bình; nên án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Tuyết đòi công nhận theo hợp đồng tặng cho nhà ở và QSD đất ở; Chấp nhận theo yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ngọc Bình, xử hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và QSD đất ở giữa ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh với bà Nguyễn Ngọc Tuyết đối với căn nhà số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8 như đã nêu trên là có căn cứ. Ông Bính, bà Tuyết kháng cáo, nhưng bà Tuyết và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bính cũng không đưa ra được lý do nào khác ngoài nhận định trên, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Chấp nhận theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc Tuyết, và của ông Nguyễn Văn Bính do các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bính gồm: bà Nguyễn Ngọc Tuyết, bà Nguyễn Ngọc Hương, bà Nguyễn Ngọc Sương, ông Nguyễn Thanh Hùng, ông Nguyễn Thanh Tâm.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[2] Áp dụng Điều 34, khoản 1, 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 217, khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; 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 nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Tuyết về việc: Đề nghị công nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 003643/HĐ-TCN do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 09/02/2011 giữa ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh với bà Nguyễn Ngọc Tuyết đối với nhà đất số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc ông Bính, bà Xinh phải chuyển giao cho bà Tuyết quyền sở hữu và sử dụng nhà đất tại số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời bàn giao nhà đất trên cho bà Tuyết.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Ngọc Bình:

Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 003643/HĐ-TCN do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 09/02/2011 giữa



ông Nguyễn Văn Bính, bà Nguyễn Thị Xinh với bà Nguyễn Ngọc Tuyết đối với nhà đất số 15/5A Bình Đức, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] - Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bà Nguyễn Ngọc Tuyết phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 08/7/2020, bà Nguyễn Ngọc Tuyết đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0091974 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

- Ông Nguyễn Văn Bính (do các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bính gồm: bà Nguyễn Ngọc Tuyết, bà Nguyễn Ngọc Hương, bà Nguyễn Ngọc Sương, ông Nguyễn Thanh Hùng, ông Nguyễn Thanh Tâm đại diện) không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm vì ông Bính thuộc diện được miễn án phí.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14/11/2022.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Dương sự;
- Cục THA DS TP.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (2) (NĐT).

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

**Tô Chánh Trung**