

Bản án số: 102/2020/DSPT

Ngày 21 tháng 5 năm 2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và quyền
sở hữu nhà ở*”.

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 Đặng Văn Thành

Các thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Lê Văn Duẩn**, 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 21 tháng 5 năm 2020 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 251/2019/TLPT-DS ngày 8 tháng 5 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DSST ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 434/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thái Cẩm L, sinh năm 1946 (có mặt)

Địa chỉ: số 43/36 Ph Ng L, phường C Kh, quận N K, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Thái Văn P, sinh năm 1954

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1955

3/ Ông Thái Hùng Ch, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: số 197/10 quốc lộ 91, khu vực L Th A, phường Th N, quận Th N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Phát, bà Quyên: Ông Thái Hùng Ch (văn bản ủy quyền ngày 22/5/2012).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Thái Lệ T , sinh năm 1948

2/ Bà Thái Lệ Kh, sinh năm 1952

Cùng địa chỉ: 623 South Sentous Ave West Covina CA 917992, USA

3/ Bà Thái Lệ Sang, sinh năm 1950

Địa chỉ: 79/29 Điện Biên Phủ, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4/ Bà Thái Lệ Th, sinh năm 1946

Địa chỉ: 196/10, quốc lộ 91, ấp L Th A, phường Th N, quận Th N, thành phố Cần Thơ

5/ Ông Thái Văn Th, sinh năm 1955 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 317 Lô 4 cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Thái Văn P, sinh năm 1957 (đã có quyết định tuyên bố mất tích).

7/ Ủy ban nhân dân quận Th N (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn H (văn bản ủy quyền ngày 26/7/2018.

Địa chỉ: Quốc lộ 91, khu vực Ph Th 1, phường Th N, quận Th N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Thái Cẩm L trình bày:

Ngày 22/3/1999 cha, mẹ ông là ông Thái Thế T và bà Lâm Ngọc H có ký hợp đồng tặng cho tài sản cho ông Thái Văn P (sinh năm 1954) căn nhà bán kiên cố dài 13.6m, ngang 9m, diện tích xây dựng 122.4 m² gắn liền quyền sử dụng đất số 00358 cấp ngày 09/6/1998 do ông Thái Thế T đứng tên.

Ngày 18/01/2003 ông Tỷ chết nên ông Ph và vợ là bà Nguyễn Thị Kim Q lập hợp đồng tặng cho tài sản cho con là Thái Hùng Ch và bán phần đất 250 m² với giá 120 chỉ vàng 24 kara. Như vậy, ông Ph đã không thực hiện đúng tinh thần của hợp đồng tặng cho là để ở và thờ cúng tổ tiên.

Ngày 11/4/2008 bà H lập di chúc ủy quyền cho ông khởi kiện ông Ph, bà Q, ông Ch yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ngày 22/3/1999 và cho ông được hưởng căn nhà trên để thờ cúng ông bà. Ngày 18/5/2011 bà H chết nên ông yêu cầu công bố di chúc tại phòng công chứng số 2

Nay ông Linh khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho tài sản ngày 22/3/1999 giữa ông Thái Thế T, bà Lâm Ngọc H và ông Thái Văn P.

- Hủy hợp đồng tặng cho ngày 28/4/2003 giữa ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị

Kim Q với ông Thái Hùng Ch .

Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00766 ngày 19/3/2004 do ủy ban nhân dân quận Th N cấp cho ông Thái Hùng Ch và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 91/CN.UBH.9 cấp ngày 21/9/1999 cho ông Thái Văn P.

Yêu cầu ông Thái Văn P trả lại tử thờ xà cừ

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Thái Cẩm L có ý kiến xin rút lại yêu cầu buộc ông Thái Văn P phải trả lại tử thờ xà cừ.

Bị đơn, ông Thái Hùng Ch trình bày:

Cha ông là Thái Văn P được ông bà nội là ông Thái Thế T và bà Lâm Ngọc H lập hợp đồng tặng cho tài sản ngày 22/3/1999 gồm căn nhà có diện tích 300 m², kết cấu mái ngói, nền gạch tàu, cột cây, tường gạch được xây dựng trên thửa đất số 483, tờ bản đồ số 3, diện tích 550 m² tọa lạc tại khu vực Phụng Thạnh 2, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Căn cứ hợp đồng tặng cho tài sản ngày 22/3/1999 cha ông được làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản và không được bán, tặng cho căn nhà này cho người khác. Riêng phần đất 250 m² đất cây lâu năm khác, ngoài diện tích căn nhà thờ cúng trong thửa 483 nên cha ông được quyền định đoạt phần đất này.

Cha ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00358 ngày 05/5/1999 diện tích 550 m². Năm 2003 khi ông nội ông chết. Cha mẹ ông có làm hợp đồng tặng cho tài sản này cho ông và được phòng Tư pháp huyện Th N chứng thực số 234 ngày 28/4/2003. Ngày 02/4/2007 bà nội ông ủy quyền cho ông Thái Cẩm L khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho ngày 22/3/1999. Sau khi Tòa án nhân dân quận Th N mời hòa giải bà nội bà đã rút đơn khởi kiện ngày 24/5/2007 và có tờ thỏa thuận ngày 28/5/2007 để yêu cầu ông giao 50% nếu bán nhà và đất. Hợp đồng tặng cho ngày 28/4/2003 đã hủy và ông đã giao trả lại tài sản cho ông Phát.

Căn cứ biên bản hòa giải thành ngày 22/6/2007 tại ủy ban nhân dân phường Trung Kiên cha ông đã giao cho bà nội ông 02 lượng vàng 24K về việc bán 250 m² đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Thái Lệ Th, Thái Lệ Kh, Thái Lệ T, Thái Lệ Sang, ông Thái Văn P (sinh năm 1954), ông Thái Văn Thành: Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng không đến nên không ghi nhận được lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DSST ngày 15 tháng 10 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Cẩm L về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ngày 22/3/1999 giữa ông Thái Thế T, bà Lâm Ngọc H và ông Thái Văn P; hủy hợp đồng tặng cho ngày 18/4/2003 giữa ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Thái Hùng Ch, đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000358 do ủy ban nhân dân quận Th N (cũ) cấp cho ông Thái Văn P ngày 05/5/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00766 ngày 19/3/2004

do ủy ban nhân dân huyện Th N cấp cho ông Thái Hùng Ch .

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/10/2018, nguyên đơn, ông Thái Cẩm L kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Thái Hùng Ch đã được triệu tập phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Chương theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, ông Thái Cẩm L giữ nguyên kháng cáo yêu cầu giải quyết cho ông được vào ở tại căn nhà của cha mẹ vì ông rất khó khăn, không có chỗ ở, phải đi thuê nhà, còn căn nhà đang bỏ trống nếu ông không được vào ở thì cháu sẽ bán nhà của cha mẹ dùng để thờ cúng tổ tiên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn là ông Thái Cẩm L kháng cáo yêu cầu được vào ở căn nhà của cha mẹ với lý do ông khó khăn, phải thuê để ở, còn căn nhà của cha mẹ đang bỏ trống và cháu sẽ bán căn nhà của cha mẹ. Yêu cầu kháng cáo của ông Thái Cẩm L là không có cơ sở vì căn nhà đã được cha mẹ đã tặng cho ông Thái Văn P để ở và thờ cúng tổ tiên, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Thái Cẩm L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 22/3/1999 cha mẹ ông Thái Cẩm L là ông Thái Thế T và bà Lâm Ngọc H có lập hợp đồng tặng cho tài sản là căn nhà có diện tích 300m², kết cấu: mái ngói, nền gạch tàu, cột cây, tường gạch xây dựng trên thửa 483, tờ bản đồ số 3, diện tích 550m² cho ông Thái Văn P.

Tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng về quyền và nghĩa vụ của bên nhận tài sản có quy định “bên nhận tặng cho không được bán, tặng cho căn nhà lại cho người khác, chỉ được làm nơi ở và có nghĩa vụ thờ cúng tổ tiên. Riêng phần đất lâu năm khác trong thửa đất số 483 có diện tích là 250m² cho phép ông Thái Văn P được quyền quyết định”.

Do vậy, đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 470 Bộ luật dân sự năm 1995 (nay là Khoản 1 Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015).

Căn cứ vào hợp đồng tặng cho này, ngày 05/5/1999 ông Thái Văn P làm thủ tục và được ủy ban nhân dân huyện Th N (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000358 đối với phần đất có diện tích 550m² (gồm 300m² đất T, 250m² đất LNK) và ngày 21/9/1999 ông Thái Văn P được Ủy ban nhân dân huyện Th N (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà tọa lạc trên phần đất 300m² đất T.

Đến ngày 28/4/2003 ông Thái Văn P và vợ là bà Nguyễn Thị Kim Q lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần tài sản trên cho con là ông Thái Hùng Ch .

Nguyên đơn, ông Thái Cẩm L cho rằng ông Thái Văn P đã vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho nên yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ngày 22/3/1999 và ngày 28/4/2003.

Tuy nhiên, ngày 29/5/2007 ông Thái Hùng Ch đã lập hợp đồng tặng cho ngược lại cho ông Thái Văn P. Hiện ông Thái Văn P vẫn là người đứng tên quản lý phần tài sản này theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp giấy mới số H01648 ngày 15/6/2007.

Việc ông Thái Văn P có chuyển nhượng 216.7m² (100m² ODT, 116.7m² CLN) cho ông Nguyễn Văn Liệt vào ngày 22/6/2007 là có sự đồng ý của bà Lâm Ngọc H thể hiện tại tờ thỏa thuận ngày 28/5/2007 (BL.57). Theo nội dung tờ thỏa thuận thì bà H đồng ý cho phép chuyển nhượng toàn bộ thửa 483, diện tích 550m² với điều kiện phải giao 50% số tiền bán nhà và đất. Ông Ph cũng đã thực hiện việc giao 20 chỉ vàng 24K cho bà H vào ngày 17/7/2007.

Như vậy, ông Thái Văn P không vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho ngày 22/3/1999. Do đó, ông Thái Cẩm L yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ngày 22/3/1999 và hợp đồng tặng cho ngày 28/4/2003 của Thái Cẩm L là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thái Cẩm L giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu được vào ở căn nhà của cha mẹ với lý do ông khó khăn, phải thuê nhà để ở, còn căn nhà của cha mẹ đang bỏ trống và nếu ông không vào ở căn nhà thì cháu sẽ bán mất căn nhà của cha mẹ, là không có cơ sở chấp nhận vì căn nhà đã được cha mẹ đã tặng cho ông Thái Văn P để ở và thờ cúng tổ tiên. Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Thái Cẩm L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Thái Cẩm L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Thái Cẩm L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Cẩm L về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ngày 22/3/1999 giữa ông Thái Thế T, bà Lâm Ngọc H và ông Thái Văn P; hủy hợp đồng tặng cho ngày 28/4/2003 giữa ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Thái Hùng Ch, đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000358 do ủy ban nhân dân quận Th N (cũ) cấp cho ông Thái Văn P ngày 05/5/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00766 ngày 19/3/2004 do ủy ban nhân dân huyện Th N cấp cho ông Thái Hùng Ch.

- Ông Thái Cẩm L được miễn nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

- Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đặng Văn Thành