

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

Bản án số: 144/2024/DS-PT

Ngày: 29/02/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

*Các Thẩm phán:* 1. Bà **Lê Thị Anh Minh**

2. Bà **Huỳnh Thị Như Hà**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - 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:*  
Bà **Nguyễn Thị Lý** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/02/2024 và 29/02/2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 624/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 3353/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 9099/2023/TLPT-DS ngày 21/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2024/TLPT-DS ngày 16/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 119/2024/TLPT-DS ngày 01/02/2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1. Bà **Trần Ngọc D**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số nhà A Đường A, Khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Nhật T**, sinh năm 1988 và bà **Phạm Hoàng A**, sinh năm 200; địa chỉ: B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Huỳnh Tiến Đ** và ông **Nguyễn Tấn Đ1** - Luật sư thuộc Công ty L1 - Đoàn luật sư Thành phố H.

2. Ông Trần Minh C, sinh năm 1964 (chết ngày 16/10/2018)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:*

2.1 Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1929

Địa chỉ: số nhà H đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (chết ngày 02/01/2022).

2.2 Bà Trần Thanh T1, sinh năm 1967

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1988 và bà Phạm Hoàng A, sinh năm 200; địa chỉ: A N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1:* Ông Huỳnh Tiến Đ và ông Nguyễn Tấn Đ1- Luật sư thuộc Công ty L1, Đoàn luật sư Thành phố H.

2.3 Ông Trần Minh T2, sinh năm 2001

Địa chỉ: số nhà A Đường A, Khu phố H, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1988 và bà Phạm Hoàng A, sinh năm 200; địa chỉ: A N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2:* Ông Huỳnh Tiến Đ và ông Nguyễn Tấn Đ1- Luật sư thuộc Công ty L1, đoàn luật sư Thành phố H.

*Bị đơn:* Bà Trần Kim H, sinh năm 1967

Địa chỉ: số nhà H đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

Bà Hoàng Anh N, sinh năm 1967

Địa chỉ: A H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Phòng C3 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: số 12 đường Thống Nhất, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng C4

Trụ sở: số A đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1929

Địa chỉ: số nhà H đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (chết ngày 02/01/2022).

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B:*

1. Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1951

Địa chỉ: số nhà A Đường I, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Minh C1, sinh năm 1952

Địa chỉ: số nhà H đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Kim H1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: số nhà G D, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Trần Minh H2, sinh năm 1961

Địa chỉ: H đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2017 và lời trình bày của bà Trần Ngọc D tại Tòa:*

Cha mẹ của bà là ông Trần Văn T3 (sinh năm 1927, chết năm 2014) và bà Nguyễn Thị B (sinh năm 1929, chết năm 2022). Ông T3 và bà B có tất cả bảy người con gồm Trần Ngọc L, Trần Minh C1, Trần Kim H1, Trần Minh H2, Trần Ngọc D, Trần Minh C và Trần Kim H. Quá trình chung sống ông T3 bà B tạo lập được nhiều tài sản, trong đó có căn nhà tại địa chỉ số H (số C) đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 775/2003 ngày 21 tháng 7 năm 2003 công nhận diện tích đất, diện tích xây dựng 129 m<sup>2</sup> và tổng diện tích sử dụng 170,2 m<sup>2</sup>. Do những tài sản khác ông T3, bà B đã tặng cho bốn người con là bà L, ông C1, bà H1 và bà H trước đó nên đến năm 2012 ông bà chỉ còn lại căn nhà số H đường K. Vì vậy ông T3, bà B chia căn nhà này làm hai phần để tặng cho vợ chồng ông Trần Minh H2 một phần, tặng cho bà và ông Trần Minh C chung một phần. Sau khi được các anh chị em trong gia đình cùng thống nhất ý kiến, ông H2 đã thực hiện việc đo đạc xác định diện tích nhà đất tặng cho và liên hệ công chứng viên đến nhà để ký hợp đồng tặng cho vì ông T3 đi lại khó khăn. Ngày 06 tháng 5 năm 2012 công chứng viên của Văn phòng C4 đến tại nhà chứng nhận việc ông T3 bà B tặng cho bà và ông C phần nhà có diện tích 86,7 m<sup>2</sup> và quyền sử dụng đất 65,7 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 013370. Phần nhà đất tặng cho vợ chồng ông Trần Minh H2 cùng vợ Phạm Thanh V có diện tích 83,5 m<sup>2</sup> trên diện tích đất 63,3 m<sup>2</sup> còn lại được lập Hợp đồng tặng cho riêng.

Do phần nhà bà và ông C được cha mẹ tặng cho hiện nay bà Trần Kim H đang quản lý, sử dụng nên bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho một phần

nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 013370 ngày 06/5/2012 của Văn phòng C4 có hiệu lực; Công nhận quyền sở hữu một phần căn nhà 887 Kha Vạn C2 có diện tích 86,7 m<sup>2</sup> và quyền sử dụng đất 65,7 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của bà và người thừa kế của ông Trần Minh C. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23051/HĐ-TCN ngày 30/9/2008 của Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ông T3 bà Ba tặng cho bà Trần Kim H một phần nhà đất số H đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do nhầm lẫn và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Bà Trần Thanh T1 trình bày:* Ông Trần Minh C đã chết năm 2018, bà là vợ của ông C và ông bà có một người con là Trần Minh T2. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà D và yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 013370 ngày 06/5/2012 của Văn phòng C4 có hiệu lực.

*Theo trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thì:*

Bà Trần Kim H là con của ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị B, bà H sống chung với ông T3 bà B tại căn nhà 887 (số cũ 1) đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và phụng dưỡng cha mẹ cho đến khi cha mẹ chết. Vì vậy năm 2004 ông T3 bà B đã tặng cho bà H cùng chồng là ông Phạm Văn Q thửa đất số 520, tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ số A Đường I, phường L, thành phố T. Sau khi được cho đất, vợ chồng bà H đã xây dựng nhà ở và đến ngày 02/5/2008 thì ông T3 bà B ký hợp đồng tặng cho nhà ở tại Phòng C3 để xác nhận việc tặng cho vợ chồng bà H căn nhà số A Đường số I, phường L, T theo Hợp đồng số công chứng 12208 của Phòng C3. Đối với căn nhà số H đường K, ông T3 bà Ba chỉ tặng cho riêng bà H một phần với diện tích xây dựng 62,5 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sử dụng 82,6 m<sup>2</sup> và diện tích đất 62,5 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23051/HĐ-TCN ngày 30/9/2008 của Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 03/11/2008 bà H đã thực hiện nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và phí trước bạ nhà, đất tại Chi cục thuế quận T để đăng ký quyền sở hữu nhà, đất theo quy định nhưng sau đó bà H được Ủy ban nhân dân phường L và cơ quan đăng ký nhà đất trả lời nhà đất thuộc phạm vi quy hoạch giải tỏa không tách thửa được. Như vậy hai hợp đồng ông T3 bà Ba t cho khác nhau nên không thể có sự nhầm lẫn.

Do phần nhà đất mà nguyên đơn tranh chấp đã được ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị B ký hợp đồng tặng cho bà H trước khi ký hợp đồng tặng cho bà D và ông C nên bà H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bà H có yêu cầu phản tố hủy hợp đồng tặng cho số 013370 giữa bà B, ông T3 với bà D, ông C; công nhận Hợp đồng tặng cho số công chứng 23051/HĐ-TCN ngày 30/9/2008 có hiệu lực, công nhận bà H được quyền sở hữu và sử dụng phần nhà, đất đã được ông T3 và bà Ba t cho.

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

1. *Bà Trần Ngọc L trình bày:* Bà là con của ông T3 và bà B, cha mẹ bà có tất cả bảy người con như nguyên đơn trình bày. Cha bà chết năm 2014, em bà Trần

Minh C chết năm 2018, mẹ bà chết năm 2022. Căn nhà số H đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do cha mẹ bà tạo lập, năm 2012 cha mẹ lập hợp đồng tặng cho căn nhà cho ba người con là Trần Minh H2, Trần Ngọc D và Trần Minh C vì bốn người con gồm bà, Trần Minh C1, Trần Kim H1 và Trần Kim H đã được cha mẹ tặng cho nhà, đất khác. Tài sản cha mẹ tặng cho Trần Kim H là thửa đất tại Đường số I, Khu phố B, phường L, thành phố T, không phải một phần căn nhà số H đường K.

2. Ông Trần Minh C1 trình bày: Do cha mẹ ông không biết chữ nên tất cả các công việc trong gia đình và quyết định vấn đề gì đều hỏi ý kiến của ông và ông sẽ thông tin lại cho các chị, em của ông biết. Căn nhà số H (số C) đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của cha mẹ và cha mẹ giao cho ông giữ bản chính giấy chứng nhận nhà đất. Năm 2008 cha mẹ có bảo ông giao bản chính giấy chứng nhận cho bà H mượn để đăng ký điện nước, chưa bao giờ cha mẹ thông báo tặng cho bà H căn nhà này. Hơn nữa nếu cha mẹ đã có ý chí tặng cho H thì không thể tiếp tục tặng cho những người con còn lại và khi tặng cho H2, C và D thì cha mẹ nói rất rõ ràng rằng “Tài sản của cha mẹ chỉ còn căn nhà này, nay tặng cho ba người con còn lại nữa là tất cả các con đều được cha mẹ tặng cho tài sản”. Bà H biết việc công chứng viên đến nhà lập hợp đồng tặng cho căn nhà nhưng không có ý kiến. Vì vậy ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho ngày 06 tháng 5 năm 2012 số công chứng 013370 vì đây đúng là ý chí, nguyện vọng của ông T3 bà B, được các anh chị em biết và thừa nhận. Đối với hợp đồng tặng cho Trần Kim H một phần căn nhà là có sự nhầm lẫn do bị lừa dối.

3. Bà Trần Kim H1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà L và ông C1, ngày cha mẹ bà ký hợp đồng tặng cho ông H2 và bà D, ông C căn nhà số H đường K tất cả anh chị em đều có mặt vì đã được ông C1 thông báo. Thực tế H đã được cha mẹ tặng cho thửa đất tại số A Đường số I, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho ngày 06 tháng 5 năm 2012 số công chứng 013370 vì đây đúng là ý chí, nguyện vọng của cha mẹ bà.

4. Ông Trần Minh H2 trình bày: Năm 2012 khi được cha mẹ đồng ý tặng cho vợ chồng ông một phần căn nhà số H (17/4) đường K, Khu phố B, phường L, thành T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông đã tiến hành đo đạc hiện trạng, lập bản vẽ và mời công chứng viên Văn phòng C4 đến nhà chứng nhận hợp đồng vì cha mẹ ông không biết chữ và đi lại khó khăn. Theo thỏa thuận thì cha mẹ cho vợ chồng ông phần nhà có tổng diện tích sử dụng 83,5 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 63,3 m<sup>2</sup> và diện tích đất ở 63,3 m<sup>2</sup>, cho anh Trần Minh C và chị Trần Ngọc D phần nhà có tổng diện tích sử dụng 65,7 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 86,7 m<sup>2</sup> và diện tích đất ở 65,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ 02 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 775/2003 ngày 21/7/2003. Công chứng viên đã trực tiếp đến kiểm tra thông tin và chứng nhận việc tặng cho theo các hợp đồng. Việc tặng cho được cha mẹ và ông C1 thông báo cho các anh chị em cùng biết để tham dự, bản thân bà H cũng có mặt nhưng không có ý kiến gì. Sau khi được tặng cho do

nhà thuộc quy hoạch nên ông và ông C, bà D không nộp được hồ sơ để thực hiện việc tách thửa.

Về diện tích phần nhà cha mẹ tặng cho ông C và bà D là đúng hiện trạng thực tế vì căn nhà được chia làm hai phần, một phần căn nhà do vợ chồng ông sử dụng từ năm 1990 và một phần căn nhà do cha mẹ ông sử dụng, có bà H ở chung để buôn bán.

*5. Tại Văn bản số 389/CC3 ngày 13 tháng 6 năm 2019, Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng 23051/HĐ-TCN ngày 30/9/2008 có đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc công chứng, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã xuất trình. Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng 23051/HĐ-TCN ngày 30/9/2008 do Phòng C3 chứng nhận là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

*6. Tại Văn bản số 09/CV-CCSG ngày 05 tháng 3 năm 2020, Văn phòng C4 trình bày:*

Ngày 06/5/2012, Văn phòng C4 đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở đối với một phần căn nhà số A đường K, Khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số công chứng 013370, ký kết giữa bên tặng cho là ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị B với bên nhận tặng cho là ông Trần Minh C, bà Trần Ngọc D. Bên tặng cho có mời ông Liêu Quốc V1 và bà Phạm Thúy E làm chứng. Việc ký kết hợp đồng được thực hiện tại địa điểm số A đường K, Khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo yêu cầu của ông Trần Minh H2 (con của ông T3, bà B) vì ông T3, bà B đã già yếu. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng và tự nguyện ký kết văn bản công chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Hồ sơ công chứng được thực hiện đầy đủ, đúng trình tự nên Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 013370 ngày 06/5/2012 của Văn phòng C4 là đúng quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3353/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Ngọc D, bà Trần Thanh T1 và ông Trần Minh T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản” và “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản” đối với bà Trần Kim H;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 013370 ngày 06/5/2012 của Văn phòng C4 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Kim H;

Công nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng ngày 23051/HĐ-TCN 30/9/2008 của Phòng công chứng số 3 Thành phố C3 có hiệu lực;

Bà Trần Kim H được quyền sở hữu và sử dụng một phần căn nhà số H (số C) đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ 02, có diện tích đất 62,5 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 62,5 m<sup>2</sup> và diện tích sử dụng 82,6 m<sup>2</sup>;

Bà Trần Kim H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cập nhật thay đổi về chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà, đất tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 775/2003 ngày 21/7/2003 đối với phần nhà đất được tặng cho theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng ngày 23051/HĐ-TCN 30/9/2008 của Phòng công chứng số 3 Thành phố C3 khi có thay đổi về quy hoạch sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 11/9/2023, bà Trần Ngọc D, bà Trần Thanh T1, bà Trần Ngọc L, bà Trần Kim H1, ông Trần Minh C1 và ông Trần Minh H2 kháng cáo, đề nghị xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Đại diện nguyên đơn, đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đồng nguyên đơn Trần Minh C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y bản án sơ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ mà Luật sư đưa ra được thể hiện tại Bản luận cứ trình tại phiên tòa ngày 27/02/2024

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D, bà T1, bà L, ông C1, ông H2, bà H1; giữ y 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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý quan điểm tranh luận của Luật sư, phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:



[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 29/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 3353/2023/DS-ST. Ngày 11/9/2023 bà D, bà T1, bà L, bà H1, ông C1, ông H2 nộp đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, thì kháng cáo của họ còn trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà đất, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy Tòa án thành phố T thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về tố tụng:

Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[4.1]. Xét Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng 23051/HĐ-TCN ngày 30/9/2008 giữa bà Trần Thị B1, ông Trần Văn T3 và bà Trần Kim H, do Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 775/2003 ngày 21/7/2003, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 35, tại địa chỉ 887 (số cũ 1) đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị B. Diện tích đất được công nhận là 129 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 129 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sử dụng 170,2 m<sup>2</sup>. Hiện trạng nhà đất được chia thành hai căn nhà sử dụng riêng biệt, một căn do vợ chồng ông Trần Minh H2, bà Phạm Thanh V sử dụng từ năm 1990, một căn ông T3, bà B và bà H quản lý, sử dụng.

Ông T3 bà B có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên được quyền định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của ông bà. Ngày 30/9/2008 ông T3, bà Ba t cho bà Trần Kim H một phần căn nhà theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng 23051/HĐ-TCN. Hợp đồng thể hiện ông T3 bà B đã được người làm chứng đọc nội dung hợp đồng cho nghe và đồng ý điểm chỉ xác nhận trước khi công chứng viên chứng nhận hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 9 và Điều 41 Luật công chứng năm 2006. Như vậy Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng 23051/HĐ-TCN có hình thức và nội dung đúng quy định của pháp luật, đối tượng của hợp đồng là một phần căn nhà số H (số C) đường K có diện tích đất 62,5 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 62,5 m<sup>2</sup> và diện tích sử dụng 82,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ 02 tại địa chỉ phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.2]. Xét Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 013370 ngày 06/5/2012 giữa Trần Thị B1, ông Trần Văn T3 và bà Trần Ngọc D, ông Trần Minh C tại Văn phòng C4.



Trên cơ sở nhận định tại tiêu mục [4.1], thấy rằng tài sản không còn thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị B nên ông T3, bà Ba k còn quyền thực hiện hành vi theo ý chí của mình, không còn quyền định đoạt đối với tài sản. Bị đơn khẳng định không biết việc tặng cho này. Như vậy nội dung của Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 013370 ngày 06/5/2012 tại Văn phòng C4 vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

[4.3]. Tại phần tranh luận, Luật sư phía nguyên đơn cho rằng:

Thứ 1: Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 013370 ngày 06/5/2012 tại Văn phòng C4 giữa ông T3, bà B với bà D, ông C có giá trị pháp lý, vì đã được công chứng; ông T3 và bà B minh mẫn, tặng cho tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng 23051/HĐ-TCN ngày 30/9/2008 tại Phòng công chứng số 3 giữa ông T3, bà B với bà H cũng hội đủ các điều kiện nêu trên, nên không có cơ sở xác định vô hiệu. Mặt khác, Hợp đồng tặng cho của bà H được lập trước. Căn cứ Khoản 3 Điều 107 mục 5 Luật nhà ở 2005 có quy định: “người nhận tặng cho nhà thuộc sở hữu chung được công nhận là chủ sở hữu kể từ khi hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng”, việc cập nhật sang tên chỉ là thủ tục hành chính tiếp theo theo quy định. Nên, tại thời điểm ông T3, bà B ký hợp đồng tặng cho nguyên đơn ngày 06/5/2012 thì đối tượng tặng cho đã không còn thuộc quyền sở hữu của ông T3 và bà B.

Ngoài ra, hợp đồng tặng cho số công chứng 013370 ngày 06/5/2012 có nhiều điểm mâu thuẫn, không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cũng như không đúng với thực tế. Bởi vì:

- Bà D và ông C là anh em ruột, nhưng trên hợp đồng tặng cho lại ghi bà D là vợ ông C;

- Diện tích xây dựng 86,7m<sup>2</sup> và tổng diện tích sử dụng 65,7m<sup>2</sup> không đúng với Giấy chứng nhận của ông T3 bà B và hiện trạng mà bà H đang sử dụng;

- Diện tích đất trên Bản vẽ của nguyên đơn lập ngày 18/4/2012 ghi 65,7m<sup>2</sup> là không đúng thực tế, vì theo hiện trạng đang sử dụng thì diện tích đất chỉ có 62,5m<sup>2</sup>, phù hợp với Bản vẽ khi công chứng Hợp đồng tặng cho số 23051/HĐ-TCN năm 2008 giữa bà B, ông T3 với bà H.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cũng xác định nguyên đơn chưa thực hiện thủ tục tách thửa, vì khi làm thủ tục này phải liên quan đến việc thẩm định, do nguyên đơn chưa đòi (bà H) được nhà; điều này chứng tỏ việc đo vẽ của nguyên đơn để phục vụ cho việc ký Hợp đồng tặng cho nhà là không phù hợp với quy định.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 013370 ngày 06/5/2012 tại Văn phòng C4 là trái quy định của pháp luật, nên không có căn cứ công nhận.

*Thứ 2:* Bà H chưa đủ điều kiện công nhận chủ sở hữu hợp pháp do chưa đăng ký sang tên dù bất kỳ lý do gì; Không có chứng cứ về bàn giao nhà sau khi được tặng cho.

Nhận thấy, theo Thông báo của Chi cục thuế ngày 03/11/2008 và Văn bản số 5835 ngày 20/12/2018 của Phòng Tài Nguyên Môi trường - Ủy ban nhân dân thành phố T thì bà H đã tiến hành các thủ tục đóng thuế và tách thửa sang tên theo quy định. Tuy nhiên, do phần diện tích của bà H được tặng cho đã vướng quy hoạch và không đủ điều kiện để tách thửa nên không hoàn tất được thủ tục sang tên, đây là do yếu tố khách quan, thuộc quyền giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà H sinh sống cùng cha mẹ tại phần nhà được tặng cho từ trước đến sau khi được tặng cho, nên không cần thiết phải có việc bàn giao tài sản; Hoàn toàn không có cơ sở để cho rằng do bà H chưa làm thủ tục đăng ký sang tên, nên Hợp đồng tặng cho bị vô hiệu.

*Thứ 3:* Luật sư cho rằng bà H lấy lý do “làm thủ tục sửa chữa nhà” nhằm lừa dối bà B, ông T3 đưa bản chính Giấy chứng nhận để bà làm Hợp đồng tặng cho nhà.

Nhận thấy, quan điểm này của Luật sư là không có cơ sở, vì bà B và ông T3 đã ra Phòng C3 ký hợp đồng tặng cho 01 phần nhà, thủ tục công chứng đúng quy định, nên không có cơ sở về việc lừa dối. Bà H trả lại giấy chứng nhận do vướng quy hoạch không làm được thủ tục tách thửa nên giao lại giấy chứng nhận cho cha mẹ vì thời điểm này ông T3 bà B vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận và phần nhà còn lại chưa tặng cho ai.

*Thứ 4:* Ông T3 bà B nhầm lẫn trong việc tặng cho vì ý chí là cho phần đất tại Đường số I- giáp phía sau với nhà 887 K.

Nhận thấy, ông T3 bà B đã ra Phòng C3 để ký hợp đồng tặng cho nhà đất 02 lần với 02 đối tượng tặng cho và thời điểm công chứng khác nhau. Phần đất tại đường số I được tặng cho vợ chồng bà H vào ngày 02/5/2008; phần nhà đang tranh chấp được tặng cho bà H vào ngày 30/9/2008, nên không có căn cứ để cho rằng có nhầm lẫn.

*Thứ 5:* Lời khai của bà B tại Tòa án xác định ý chí không có tặng cho bà H 01 phần nhà số H K, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét.

Nhận thấy, không thể chỉ căn cứ vào lời khai của riêng bà B để xem xét việc tặng cho có đúng hay không, vì ông T3 là đồng sở hữu tài sản với bà B đã chết từ 2014 trước khi tòa án thụ lý vụ án. Việc tặng cho của ông T3 bà B được thực hiện đúng quy định, bà B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và cũng không có yêu cầu độc lập. Do vậy, bản án sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập để xem xét đánh giá không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

*Thứ 6:* Luật sư cũng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về công bằng trong gia đình;

Nhận thấy, nhà và đất tại số H K thuộc sở hữu chung của ông T3 và bà B. Việc tặng cho tài sản cho ai là thuộc quyền định đoạt của ông T3 và bà B tại thời điểm tặng cho, không ai có quyền can thiệp trừ trường hợp việc tặng cho trái với quy định tại Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ để chứng minh việc tặng cho 01 phần nhà đất tại số H K giữa ông T3, bà B với bà H là trái quy định của pháp luật, nên không có căn cứ xem xét.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cùng cấp, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, bà T1, bà H1, bà L, ông C1, ông H2; giữ y bản án sơ thẩm.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn - bà Trần Ngọc D thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí, nên được xét miễn nộp án phí theo quy định. Bà Trần Thanh T1, ông Trần Thanh T4 phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, mỗi người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên vì bà D, bà H1, bà L, ông C1, ông H2 là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Bà T1 phải chịu 300.000 đồng, được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0004725 ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Ngọc D, bà Trần Thanh T1, bà Trần Ngọc L, bà Trần Kim H1, ông Trần Minh C1, ông Trần Minh H2;

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 3353/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà Trần Ngọc D, bà Trần Thanh T1 và ông Trần Minh T2, về việc: Công nhận quyền sở hữu một phần căn nhà 887 Kha Vạn C2 có diện tích 86,7 m<sup>2</sup> và quyền sử dụng đất 65,7m<sup>2</sup> thuộc

quyền sở hữu của nguyên đơn và tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23051/HĐ-TCN ngày 30/9/2008 giữa ông Trần Văn T3, bà Trần Thị B1 với bà Trần Kim H tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

## 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Kim H;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 013370 ngày 06/5/2012, giữa bà Trần Thị B1, ông Trần Văn T3 với bà Trần Ngọc D, ông Trần Minh C tại Văn phòng C4 vô hiệu.

Công nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở số công chứng ngày 23051/HĐ-TCN 30/9/2008 của Phòng công chứng số 3 Thành phố C3 có hiệu lực;

Bà Trần Kim H được quyền sở hữu và sử dụng một phần căn nhà số H (số C) đường K, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ 02, có diện tích đất 62,5 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 62,5 m<sup>2</sup> và diện tích sử dụng 82,6 m<sup>2</sup>, theo Bản đồ vị trí do Công ty TNHH Đ2 bản đồ và kiến trúc xây dựng N1 lập ngày 18/9/2008.

Bà Trần Kim H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cập nhật thay đổi về chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà, đất tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 775/2003 ngày 21/7/2003 đối với phần nhà đất được tặng cho, theo Hợp đồng tặng cho nhà ở công chứng số 23051/HĐ-TCN ngày 30/9/2008 của Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh khi có thay đổi về quy hoạch sử dụng đất theo quy định.

## 3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Ngọc D phải chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng nhưng được xét miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bà Trần Thanh T1, ông Trần Thanh T4 phải chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng, được miễn trừ 5.000.000 (năm triệu) đồng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0037817 ngày 11/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức.

Bà Trần Ngọc D, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh C (gồm bà Trần Thanh T1 và ông Trần Minh T2) được nhận lại 4.400.000 (Bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Trần Kim H 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0013464 ngày 20/05/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

## 4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Ngọc D, bà Trần Ngọc L, bà Trần Kim H1, ông Trần Minh C1, ông Trần Minh H2 được miễn nộp.

- Bà Trần Thanh T1 phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được miễn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0004725 ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**CÁC THẨM PHÁN** **THẨM PHÁN**  
**CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Anh M**

**Huỳnh Thị Như Hà**

**Mai Thị Mỹ Tiên**

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Mai Thị Mỹ Tiên**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Anh Minh**

**Huỳnh Thị Như Hà**

**Mai Thị Mỹ Tiên**

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Mai Thị Mỹ Tiên**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
CÁC THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Anh Minh**

**Huỳnh Thị Như Hà**

**Mai Thị Mỹ Tiên**

*Nơi nhận:*

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;

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



- VKSND TP.HCM;
- TAND Thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**Mai Thị Mỹ Tiên**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Mỹ Nhung**

**Lê Thị Anh Minh**

**Mai Thị Mỹ Tiên**

