

Bản án số: 509/2024/DS-PT  
Ngày: 05 - 6 - 2024  
V/v “Tranh chấp về đòi nhà”.

**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 Phạm Hồng Giảng

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Huỳnh Thị Như Hà.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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 Mạnh Thị Tú Uyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2024, 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 242/DSPT ngày 06 tháng 03 năm 2024 về việc “Tranh chấp về đòi nhà”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2167/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1876/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 04 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1/ Ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1961;

2/ Bà Nguyễn Thị Tuyết B, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: G N, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Chí D, sinh năm 1990;

Địa chỉ: G N, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2023)

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Chí H1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: A L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 4 Hồ B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy

quyền ngày 27/10/2022).

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

1/ Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1960;

Địa chỉ: A L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 4 Hồ B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 17/01/2023)

2/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1937;

Địa chỉ: B T, Thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1963;

Địa chỉ: G N, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 20/2/2023)

3/ Phòng công chứng Số 6 Thành phố H;

Địa chỉ: D N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1969;

Địa chỉ: D N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2023)

4/ Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị S (trước đây là Văn phòng C1);

Địa chỉ: 1 đường C, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H;

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Tống Đức T – Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B.

Địa chỉ: số F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2023)

6/ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B;

Địa chỉ: số F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/9/2022 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị Tuyết B và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H là ông Nguyễn Chí D trình bày:*

Ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị Tuyết B là chủ sở hữu đối với nhà đất tại địa chỉ A L, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 00481 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/01/2022. Nguồn gốc nhà đất là do ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị M, theo

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 00020720 do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị S) chứng nhận ngày 03/7/2019. Bà Nguyễn Thị M được anh ruột là ông Nguyễn Văn L (chết) tặng cho nhà đất theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 26471 do Phòng công chứng số 6 chứng nhận ngày 14/11/2017, Giấy chứng nhận số CH00292 ngày 06/9/2010 cập nhật ngày 21/5/2019.

Khi nhận chuyển nhượng nhà đất có ông Nguyễn Chí H1 là cháu của ông L và bà M và là anh em ruột của ông H ở nhờ tại căn nhà. Ông H và bà B có yêu cầu lấy lại căn nhà trên thì ông H1 không trả lại, cố tình chiếm giữ nhà đất trái pháp luật. Ông bà đã liên tục yêu cầu trả nhà bằng điện thoại, tin nhắn, trực tiếp đến gặp mặt trao đổi với ông H1 về việc trả lại nhà nhưng không thành. Đồng thời, ông bà làm đơn yêu cầu trả nhà và được Ủy ban nhân dân Phường G, quận B đã tổ chức buổi hòa giải để giải quyết tranh chấp đòi nhà vào ngày 11/7/2022 nhưng vẫn không thành.

Do đó, nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Chí H1 và những người đang cư trú trả lại nhà đất số A L, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 00481 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/01/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, về việc hỗ trợ chỗ ở và chi phí, thời gian di dời cho bị đơn, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đơn phản tố đề ngày 22/12/2022, đơn yêu cầu phản tố bổ sung đề ngày 27/3/2023 và quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Chí H1 và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng H2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn L (chết ngày 19/2/2019) là chú của ông Nguyễn Chí H1. Ông L đã bệnh rất nặng tại thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà đất số A L, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị M (theo Hợp đồng tặng cho nhà đất số 26471 ngày 14/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M). Theo bị đơn, ông L đã bị bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị Tuyết B đưa ra khỏi nhà A L, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong lúc đang bệnh nặng để lập hợp đồng tặng cho. Trong Hợp đồng tặng cho không có giấy xác nhận ông L đọc thân theo yêu cầu thủ tục.

Ngày 03/5/2019, bà M đã có giấy cam kết chỉ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất, không đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà để được cập nhật thay đổi chủ sở hữu vì khi nhận tặng cho từ ông L thì nhà đất số A L, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được hoàn công. Tuy nhiên, đến ngày 03/7/2019, bà M đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 00020720 cho ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị Tuyết B với giá khai thấp hơn cả bảng giá đất ban hành theo Quy định 51/2014/QĐ-UBND giai đoạn 2015-2019 và thấp hơn giá thị trường (chưa kể giá trị nhà) tại thời điểm đó nhằm mục đích hợp pháp hóa trên giấy tờ việc chuyển

quyền sở hữu nhà đất số A L, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H và bà B. Hợp đồng này có dấu hiệu lừa dối, giả cách để trốn thuế, vi phạm pháp luật.

Căn nhà này theo ý chí của ông L lúc sinh thời là chia đều cho 05 người cháu ruột trong đó có ông Nguyễn Chí H1. Nên đây là một trong những lý do ông L đã yêu cầu ông H1 về ở trong nhà đất A L, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2012 để chăm sóc khi đau bệnh và quản lý nhà cho đến khi ông L mất ngày 19/02/2019 và bị đơn đã cư ngụ ổn định tại nhà đất nêu trên cho tới nay.

Trong biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường G, quận B ngày 11/7/2022, ông H1 cũng đã trình bày rõ điều này. Tất cả mọi người trong gia đình đều biết kể cả ông H và bà B, nhưng đã thông đồng và cố tình dùng thủ đoạn lừa dối, giả cách hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng đồng thời dấu kín việc thực hiện việc chuyển quyền sở hữu nhà đất nêu trên nhằm tránh tranh chấp trước pháp luật với bị đơn và những người còn lại trong gia đình như đã nêu trên để chiếm đoạt toàn bộ căn nhà.

Do đó, bị đơn làm đơn phản tố đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất số 26471 ngày 14/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M về việc tặng cho nhà đất số A L, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 00020720 ngày 03/07/2019 giữa bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị Tuyết B.

- Hủy phần cập nhật biến động ngày 21/5/2019 về việc tặng cho giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M theo Giấy chứng nhận số CH00292.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS00481 ngày 10/01/2022 cấp cho ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị Tuyết B.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đồng thời đề nghị Tòa án triệu tập các cán bộ công chức liên quan đến việc ký hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng, mua bán và cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất 18 Lê Trực tham gia vụ án và đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra theo quy định.

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

- Bà Nguyễn Thị Kim C, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm (ủy quyền ngày 17/01/2023) thống nhất với ý kiến của bị đơn.

- Bà Nguyễn Thị M, sinh 1937; đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1963, thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

- Phòng công chứng số 6 Thành phố H đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và xác nhận việc chứng nhận

hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M là đầy đủ hồ sơ và trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị S (trước đây là Văn phòng C1) xác nhận việc công chứng được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H, đại diện là ông Tổng Đức T, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày tại phiên tòa.

- Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai quận B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày tại phiên tòa.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 2167/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 304/2023/QĐ-SCBSQĐ ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Căn cứ khoản 3 điều 26, Điều 34, 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 4, khoản 1 Điều 5 của Luật nhà ở năm 2014; Căn cứ Luật thi hành án dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Tuyết B, sinh năm 1966.

1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Chí H1, sinh năm 1960 và những người đang cư trú trả cho ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Tuyết B, sinh năm 1966 nhà đất tại địa chỉ: A L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 21 tờ bản đồ số 1, số hồ sơ gốc CS00481 do UBND Thành phố H cấp ngày 10/01/2022. Thời hạn trả nhà đất là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Nguyên đơn phải có nghĩa vụ hỗ trợ cho bị đơn 03 tháng tiền nhà để đi dòi và bàn giao với số tiền 20.000.000 đồng x 3 tháng = 60.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Chí H1, sinh năm 1960 có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 1971 về việc: Hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất số 26471 ngày 14/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M về việc tặng cho nhà đất số A L, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 00020720 ngày 03/07/2019 giữa bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị Tuyết B. Hủy phân cấp nhật biến động ngày 21/5/2019 về việc tặng cho giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M theo giấy chứng nhận số CH00292. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS00481 ngày 10/01/2022 cấp cho ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị Tuyết B.

Tất cả thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Ông **Nguyễn Chí H1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng thuộc trường hợp được miễn theo quy định pháp luật. **H4** lại cho ông **Nguyễn Chí H** và bà **Nguyễn Thị Tuyết B** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0018505 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về phần kháng cáo và thủ tục thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 31/10/2023, bị đơn là ông **Nguyễn Chí H1** có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 2167/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lý do: Thẩm phán làm sai lệch chứng cứ, sai lệch hồ sơ vụ án và sự thật khách quan, không ghi nhận ý kiến của bị đơn vào biên bản phiên họp, cố tình không xác minh hồ sơ, che giấu vi phạm của hoạt động công chứng, cản trở yêu cầu phản tố của bị đơn, kéo dài quá trình giải quyết vụ án, che giấu hành vi vi phạm hình sự, không đối chất tại phiên tòa để làm sáng tỏ sự việc; Phó Chánh án bao che sai phạm của Thẩm phán, gây khó khăn cho người tố cáo; Thẩm phán và Kiểm sát viên đề nghị tuyên yêu cầu khởi kiện đòi nhà được cấp giấy chứng nhận bằng thủ đoạn phi pháp của nguyên đơn là hợp lệ; Hội đồng xét xử không khách quan vô tư, không xem xét toàn diện chứng cứ.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Yêu cầu chuyển cơ quan điều tra làm rõ thủ đoạn chiếm đoạt tài sản thừa kế là căn nhà **số A L** của nguyên đơn và bà **M**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được đảm bảo để thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được đảm bảo.

- Về nội dung kháng cáo: Xét hồ sơ công chứng đối với Hợp đồng tặng cho, hồ sơ công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng đều được thực hiện đúng quy trình, thủ tục theo quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng hay vi phạm pháp luật như nội dung đơn kháng cáo bị đơn trình bày. Quyền sở hữu tài sản không phải của bị đơn. Việc xác lập quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn là đúng pháp luật. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Về thẩm quyền giải quyết vụ án và đưa người tham gia tố tụng tại vụ án được Tòa án giải quyết sơ thẩm xác định chính xác, việc tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án giải quyết sơ thẩm thực hiện đúng pháp luật, bảo đảm được quyền của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nhà đất tại địa chỉ **A L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh** nguyên thuộc quyền sở hữu của ông **Nguyễn Văn L**. Năm 2017, ông **L** tặng cho em ruột là bà **Nguyễn Thị M**, theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 26471 do Phòng công chứng số 6 chứng nhận ngày 14/11/2017, Giấy chứng nhận số CH00292 ngày 06/9/2010, được cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà **M** ngày 21/5/2019. Ngày 03/7/2019, bà **M** chuyển nhượng cho nguyên đơn ông **Nguyễn Chí H** và bà **Nguyễn Thị Tuyết B**, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được **Văn phòng C1** (nay là **Văn phòng C2**) công chứng. Nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 00481 ngày 10/01/2022.

Các đương sự thống nhất về nguồn gốc nhà đất là của ông **Nguyễn Văn L**. Bị đơn không thừa nhận về giao dịch tặng cho nhà đất của ông **L** sang cho bà **M** với căn cứ lý do tại thời điểm giao dịch ông **L** đã bị bệnh rất nặng.

Xét thấy, Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 26471 ngày 14/11/2017 giao kết giữa ông **Nguyễn Văn L** tặng cho bà **Nguyễn Thị M** được công chứng tại **Phòng C**, Thành phố Hồ Chí Minh. Công chứng viên đã chứng nhận tại văn bản công chứng về người tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện khi giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc thực hiện công chứng là đúng theo quy định tại Điều 46, 47 Luật Công chứng năm 2014; Điều 35, 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Bị đơn cho rằng lúc ký hợp đồng tặng cho ông **L** bị bệnh nhưng bị đơn không có căn cứ chứng minh thời điểm xác lập, ký kết và công chứng hợp đồng, ông **Nguyễn Văn L** bị mất năng lực hành vi dân sự hoặc không tự nguyện, cũng không có căn cứ chứng minh mục đích và nội dung hợp đồng có vi phạm pháp luật hay trái đạo đức xã hội. Tại hợp đồng, trước khi ký tên và điểm chỉ ông **L** còn tự tay viết nội dung “Đã đọc và đồng ý tặng cho nhà đất”, điều này càng thêm căn cứ chứng minh về ý chí tự nguyện của ông **L** khi xác lập giao dịch tặng cho.

Bị đơn cho rằng việc thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 14/11/2017 của Phòng công chứng số 6 là vi phạm do không có giấy xác nhận độc thân của ông **Nguyễn Văn L**. Xét thấy, theo hồ sơ công chứng do **Phòng C**

lưu trữ và cung cấp cho Tòa án có “Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân” ngày 13/11/2017 xác định thời điểm xác nhận, ông Nguyễn Văn L chưa đăng ký kết hôn với ai. Như vậy nội dung trình bày này của bị đơn là không đúng với thực tế.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại sơ thẩm bị đơn trình bày lúc còn sống ý chí của ông L là để lại nhà đất cho 5 người cháu, trong đó có bị đơn. Xét thấy, như sơ thẩm nhận định, đây chỉ là lời trình bày của bị đơn và bị đơn không đưa ra được bất cứ tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình. Hơn nữa, ngay cả có sự việc như bị đơn trình bày thì đây cũng chỉ là lời nói của ông L mà không có giấy tờ, không bằng văn bản nên theo quy định về giao dịch liên quan đến bất động sản phải đăng ký thì không có giá trị pháp luật. Tại giai đoạn giải quyết phúc thẩm, bị đơn cũng không cung cấp bổ sung được chứng cứ để chứng minh nên trình bày của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Ông Nguyễn Văn L (chết năm 2019) là anh ruột bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn L là chú ruột của bị đơn Nguyễn Chí H1 (cha của ông H1 chết năm 2005). Xét về hàng thừa kế theo pháp luật thì bà M thuộc hàng thừa kế thứ hai và bị đơn thuộc hàng thừa kế thứ ba, do vậy ngay cả trong trường hợp ông L không tặng cho bà M thì theo quy định tại khoản 3 Điều 651 Bộ luật dân sự, bị đơn thuộc hàng thừa kế sau nên không có quyền lợi gì liên quan đến quyền thừa kế, nếu có việc chia di sản thừa kế theo pháp luật. Bị đơn cũng xác nhận không tôn tạo sửa chữa gì đối với nhà đất, việc này đồng nghĩa bị đơn không liên quan đến quyền sở hữu nhà đất 18 L, như án sơ thẩm đã nhận định. Tại hợp đồng tặng cho ông L và bà M có thỏa thuận Bên B (bà M) thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật. Ý chí của ông L tặng cho nhà ở và đất ở tại địa chỉ A L nên bà M đã hoàn tất giấy tờ quyền sở hữu và chuyển nhượng cho nguyên đơn là không vi phạm pháp luật. Nhà đất số A L đã được tặng cho nên không còn là di sản ông L. Bị đơn không có chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu phản tố về hủy hợp đồng tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng. Các giao dịch và hợp đồng này được xác lập, ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm về nội dung và hình thức, được công chứng theo đúng quy định pháp luật nên hợp đồng đã có hiệu lực như quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở. Vì vậy bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất số 26471 ngày 14/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M, hủy phần cập nhật quyền sở hữu ngày 21/5/2019 tại giấy chứng nhận theo hợp đồng tặng cho giữa ông L với bà M và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho nguyên đơn, là không có cơ sở chấp nhận, như án sơ thẩm nhận định và giải quyết là có căn cứ.

[5] Bị đơn không phải là chủ sở hữu nhà đất số A L và tài sản này đã được tặng cho bà M. Bà M đã xác lập và thực hiện quyền của chủ sở hữu theo đúng những quy định về quyền sở hữu tại Bộ luật dân sự. Các nội dung khác còn lại bị đơn nêu thể hiện tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa đều không có cơ sở và không chứng minh cho nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn tại vụ án. Sơ thẩm đã xác định và giải quyết đúng pháp luật đối với các nội dung có tranh chấp tại vụ án dân sự. Yêu cầu của bị đơn về “chuyển cơ quan điều tra để giải quyết” là không có căn cứ pháp luật để chấp nhận.



[6] Bị đơn không phải chủ sở hữu nhưng cư trú ở tại nhà đất của ông L. Thời gian ở tại căn nhà này bị đơn không đầu tư xây dựng gì thêm. Bất động sản đã được ông L là chủ sở hữu tặng cho bà M và đã được đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Đây không phải là di sản và không là tranh chấp về thừa kế nên sơ thẩm không đề cập giải quyết về công sức quản lý di sản là phù hợp quy định pháp luật. Việc nguyên đơn hỗ trợ số tiền để bị đơn di dời bàn giao nhà, được sơ thẩm ghi nhận là phù hợp nguyên tắc tự nguyện của pháp luật dân sự.

[7] Về án phí: Xét miễn án phí cho ông Nguyễn Chí H1, sinh năm 1960 do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đề nghị xin miễn án phí.

[8] Phúc thẩm điều chỉnh bổ sung về điều luật áp dụng tại bản án sơ thẩm cho đầy đủ và chính xác, việc này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án và quyết định của Tòa án.

[9] Từ nhận định trên, xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 166, 221, 223, 238, 457, 459 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 4, khoản 1 Điều 5, các điều 118, 119, 121, 122, 123 Luật nhà ở năm 2014; Căn cứ Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2167/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Tuyết B, sinh năm 1966.

1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Chí H1, sinh năm 1960 và những người đang cư trú trả cho ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Tuyết B, sinh năm 1966 nhà đất tại địa chỉ: A L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 21 tờ bản đồ số 1, số hồ sơ gốc CS00481 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/01/2022. Thời hạn trả nhà đất là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Nguyên đơn phải có nghĩa vụ hỗ trợ cho bị đơn 03 tháng tiền nhà để di dời và bàn giao với số tiền 20.000.000 đồng x 3 tháng = 60.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Chí H1, về việc: Hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất số 26471 ngày 14/11/2017 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M về việc tặng cho nhà đất số A L, phường G,

quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 00020720 ngày 03/07/2019 giữa bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị Tuyết B; Hủy phân cấp nhật biến động ngày 21/5/2019 về việc tặng cho giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M theo giấy chứng nhận số CH00292; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS00481 ngày 10/01/2022 cấp cho ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị Tuyết B.

Tất cả thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Chí H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng thuộc trường hợp được miễn theo quy định pháp luật.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Thị Tuyết B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0018505 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Án phí phúc thẩm: Miễn cho ông Nguyễn Chí H.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.25).

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

**Phạm Hồng Giảng**