

Số: 600/2024/DS-ST
Ngày: 03-7-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho
nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nghiêm Xuân Hoàng
2. Ông Đỗ Xuân Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang - Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Nam Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 1116/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024, và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2024/QĐST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H và ông Trương Cao M

Địa chỉ: 511/57 Đường Q, Phường W, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Tống Nữ Minh P, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/11/2023) (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trương Thị Ánh H (Vắng mặt).

Địa chỉ: 62/35 Đường A, Phường S, quận D, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tống Nữ Minh P trình bày:

Bà Lê Thị H và ông Trương Cao M cùng tạo lập căn nhà số 511/57 Đường Q, Phường E (nay là Phường W), quận O -TP. HCM (gọi tắt là “căn nhà 511/57”), đây là tài sản duy nhất của cả cuộc đời vợ chồng ông M bà H, và ông bà được công nhận theo Giấy chứng nhận số 1761/2008/UB-GCN ngày 09/5/2008 của UBND quận Phú Nhuận.

Đến năm 2016 vợ chồng ông M bà H được cấp đổi giấy mới số CC864744, số vào sổ GCN: CS0084 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 25/5/2016.

Trong thời gian chung sống, vợ chồng ông M bà H có 08 người con, nhưng đến nay đã mất 02 người con. Vợ chồng ông M bà H không có lương hưu, không có thu nhập nào khác ngoài sự đóng góp của các con để sống hằng ngày. Hiện nay, căn nhà cũng chỉ còn hai vợ chồng sinh sống, các con cháu đều ra ở riêng. Tuy nhiên sau khi dịch covid -19 xảy ra, kinh tế công việc làm ăn của các con ông M bà H quá khó khăn, không thuận lợi. Tình thế như vậy, vợ chồng ông M bà H không muốn gây khó khăn cho các con, nên quyết định bán căn nhà 511/57, dự định sẽ mua một căn hộ chung cư vừa đủ để sinh sống, tiện việc quét dọn vệ sinh vừa với sức khỏe của vợ chồng ông M bà H và nếu có dư sẽ chia cho các con và dành dụm dưỡng già.

Khi vợ chồng ông M bà H quyết định bán căn nhà 511/57 thì bà Trương Thị Ánh H là người đang đứng tên dùm trên giấy tờ nhà đất nói trên, bà H không đồng ý ký tên giải quyết việc bán nhà cho vợ chồng ông M bà H. Thực tế, năm 2019, do tuổi cao sức yếu, tình hình dịch bệnh bùng phát, vợ chồng ông M bà H lo sợ nên làm hợp đồng tặng cho, để Trương Thị Ánh H (là người con thứ hai trong gia đình) đứng tên dùm trên giấy tờ hồ sơ nhà đất để tiện cho việc giao dịch, nhưng vợ chồng ông M bà H nói rõ vì cha mẹ già, các anh chị em con không còn ở đây nên nhờ con đứng tên dùm, để tiện việc quản lý và giải quyết thủ tục pháp lý khi liên quan đến căn nhà. Vì lẽ đó sau khi chuyển tên cho Trương Thị Ánh H, vợ chồng ông M bà H vẫn giữ toàn bộ giấy tờ nhà đất và không giao căn nhà 511/57 cho bà Trương Thị Ánh H.

Đến nay, vợ chồng ông M bà H yêu cầu bà Trương Thị Ánh H ký bán căn nhà 511/57, nhưng Trương Thị Ánh H không chịu ký tên, không chịu ký giao trả nhà. Rất bức xúc, các con của vợ chồng ông M bà H đã họp gia đình vào ngày 18/6/2023 tại căn nhà 511/57, yêu cầu Trương Thị Ánh H ký tên trao trả lại nhà để cho vợ chồng ông M bà H tự giải quyết, nhưng bà H miệng cứ nói “ *Nhưng mục đích của con hôm nay con nói rõ với lại mẹ là con không chiếm cái nhà này và con nói cho mẹ là mẹ sẽ nói lại mẹ làm một cái giấy, đó, xác nhận, công chứng nó ký là cái nhà này tôi nhờ nó đứng tên hộ cho tôi thôi và khi, sau khi tôi chết, tôi sẽ bán cái nhà này tôi chia làm bao nhiêu phần đó. Tức là mẹ nhấn mạnh cái câu là không phải của nó. Rồi con không đếm xỉa đến nhà này của mẹ làm cái gì hết con nói thật với mẹ như vậy...*”

Giọng nữ 1 “ *...còn con đâu có lấy nhà của mẹ. Bây giờ mẹ cứ xác định cái câu là con đứng tên hộ cho mẹ.*”

Giọng nữ 2 “ *Con có ký trả cho mẹ hay không?*”

Giọng nữ 1 “ *Con không ký, mà con sẽ nói cái nhà này là của mẹ...là con đứng tên dùm.*”

Sau khi họp gia đình xong, vợ chồng ông M bà H yêu cầu bà H đến phòng công chứng để xác nhận “chỉ đứng tên dùm cho vợ chồng ông M bà H” thì bà H nhất quyết không đồng ý đi xác nhận việc này. Vợ chồng ông M bà H rất buồn, tuy nhiên trong sự việc này đa số các con cháu của vợ chồng ông M bà H, kể cả con rể, cháu ngoại đều đồng tình việc yêu cầu H ký tên trả lại căn nhà cho vợ chồng ông M bà H.

Buổi họp được ghi âm và lập Vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 10.

Thực sự căn nhà đã quá cũ kỹ, vợ chồng ông M bà H thì già yếu không có kinh phí sửa chữa, khi bị hư hỏng nặng vợ chồng ông M bà H phải xin tiền các con khác để đưa cho H nhờ sửa chữa. Đến thời điểm hiện tại các con của vợ chồng ông M bà H không còn đủ sức gánh vác nữa. Đồng thời vợ chồng ông M bà H cũng đang mắc nhiều căn bệnh hiểm nghèo nên cần tiền để sống, để chữa bệnh, vì vậy việc phải bán căn nhà này là rất cần thiết.

Do đó, vợ chồng ông M bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho số 002873 ngày 28/02/2019 của Phòng công chứng Lê Thị Phương L, số 212 Đường R, Phường T, quận O, TP. Hồ Chí Minh.

- Đối với nội dung cấp sang tên cho bà Trương Thị Ánh H trên giấy chứng nhận số CS0084 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 25/5/2016 thì nguyên đơn yêu cầu được quyền tự mình liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cập nhật lại nội dung biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận cấp lại quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch theo quyết định, bản án của Tòa án vì đây là thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bị đơn là bà Trương Thị Ánh H nhiều lần nhưng bị đơn đều vắng mặt. Do đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt giấy triệu tập đối với bị đơn theo quy định.

Phòng Công chứng Lê Thị Phương L nay là Phòng Công chứng Vũ Thị Vân A xác nhận có thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho nêu trên. Việc thực hiện đúng công chứng đúng trình tự thủ tục mà pháp luật quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, mục đích xác lập hợp đồng tặng cho để cho bị đơn đứng tên dùm cho nguyên đơn, thuận tiện cho việc giao dịch. Nay mục đích không đạt được nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Lê Thị H và ông Trương Cao M khởi kiện yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại 511/57 Đường Q, Phường E (nay là Phường W), quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Trương Thị Ánh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp: Hợp đồng tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất ở được Công chứng số 002873, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Lê Thị Phương L đối với nhà, đất tại 511/57 Đường Q, Phường E, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1] Theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng quy định về chuyển giao nhà, quyền sử dụng đất và các giấy tờ về nhà, quyền sử dụng đất: *“Bên A giao và bên B nhận nhà, đất và các giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng liên quan đúng như hiện trạng đã miêu tả trong hợp đồng nêu trên sau khi hai bên ký hợp đồng này. Trong thời gian chưa giao nhà, bên A có trách nhiệm bảo quản nhà, quyền sử dụng đất”*. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, ông H và bà M chỉ ký hợp đồng tặng cho về mặt giấy tờ nhưng thực tế ông bà không giao nhà cũng như Giấy chứng nhận. Sau khi bà Trương Thị Ánh H thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định Điều 4 của Hợp đồng thì bà H đã được cập nhật sang tên vào ngày 11/3/2019, nhưng ông H và bà M vẫn giữ bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00844 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/5/2016, điều này phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà M cung cấp Vi bằng nội dung cuộc họp gia đình vào ngày 18/6/2023 tại căn nhà 511/57, thể hiện ông H bà M yêu cầu bà Trương Thị Ánh H ký bán căn nhà 511/57 Đường Q nếu không thì ký trả lại căn nhà cho ông bà, nhưng bà H không đồng ý. Việc ông H, bà M ký Hợp đồng tặng cho nhà đất 511/57 Đường Q cho bà Trương Thị Ánh H với mục đích để bà H đứng tên dùm khi ông bà cần giao dịch.

[2.3] Về phía bà Trương Thị Ánh H tuy đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không có bất kỳ ý kiến phản đối về Hợp đồng tặng cho cũng như nội dung cuộc họp gia đình vào ngày 18/6/2023. Nên căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.4] Từ những nhận định nêu trên có thể thấy việc tặng cho chỉ hoàn tất về thủ tục công chứng, sang tên chuyển quyền sở hữu nhưng thực tế các bên chưa thực hiện việc giao nhận tài sản; nhà đất 511/57 Đường Q vẫn do ông H bà M quản lý, sử dụng mà không giao cho bà H và và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở vẫn do ông H bà M giữ bản chính.

[2.5] Điều 126 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”. Tại cuộc họp gia đình ngày 18/6/2023 tại căn nhà 511/57 Đường Q, thể hiện ông M bà H ký tặng cho bà H căn nhà 511/57 để bà H đứng tên dùm, khi ông bà cần chuyển nhượng thì bà H sẽ ký nhưng các bên không đạt được mục đích. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho do bị nhầm lẫn là có căn cứ để chấp nhận.

[2.6] Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì “*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 giao dịch được xác lập. 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*”. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng như đại diện yêu cầu hủy bỏ nội dung cập nhật sang tên bà Trương Thị Ánh H ngày 11/3/2019 tại phần IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC864744 được Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 25/5/2016 (Phần tặng cho bà Trương Thị Ánh H).

Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực.

Do đó, căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án, nguyên đơn được quyền tự mình liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H và ông Trương Cao M được chấp nhận toàn bộ, nên căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015, thì bà Trương Thị Ánh H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều Luật Nhà ở; Điều 118, 126, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Lê Thị H và ông Trương Cao M:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại số 511/57 Đường Q, Phường E (nay là Phường W), quận O, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 002873 ngày 28/02/20219 của Văn phòng Công chứng Lê Thị Phương L vô hiệu

- Bà Lê Thị H và ông Trương Cao M được quyền tự mình liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 511/57 Đường Q, Phường E, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Ánh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại 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 thoả 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, 7a, 7b 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:

- TAND TPHCM;
- VKSND quận Phú Nhuận;
- CC THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Út