

Bản án số: 769/2024/DS-PT

Ngày: 16 - 9 - 2024

V/v: “Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu, tranh chấp đòi lại 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Nguyễn Minh Sơn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/9/2024 và 16/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 219/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 về việc “Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu, tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1845/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lại Thị T, sinh năm 1957 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số E tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Văn phòng C1 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số G khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thúy T1

Địa chỉ: 84, Tinaroo street, D, QLD 4077, Australia.

Tạm trú: Số E tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Phước C (có mặt ngày 09/9/2024, vắng mặt ngày 16/9/2024);

Thường trú: Số 551 khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ;

Tạm trú: B18, KDC Trung tâm văn hóa T2, Quốc lộ A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lại Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Nguyên vào năm 2018 bà Lại Thị T có làm hợp đồng tặng cho nhà và đất cho con gái là bà Ngô Thúy T1 với điều kiện bà T1 phải phụng dưỡng bà. Nhưng sau khi làm thủ tục chuyển quyền xong thì bà T1 rao bán căn nhà mà bà T đang sinh sống là vi phạm điều kiện mà bà T đưa ra.

Nay bà Lại Thị T yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng số 4994, quyển số XIII/2018/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 245295 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 19/10/2018 cho bà Ngô Thúy T1) là vô hiệu. Và cho bà được đăng ký lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở lại đối với thửa đất số 1781, tờ bản đồ số 33, diện tích 60m² đất ODT tọa lạc tại Phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn Văn phòng C1 có văn bản xin vắng mặt, và có gửi Văn bản trình bày ý kiến như sau:

Đối với vụ kiện tranh chấp tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vô hiệu giữa nguyên đơn bà Lại Thị T và bị đơn Văn Phòng C1, bị đơn có ý kiến như sau:

Về phần trình tự, thủ tục công chứng: Bị đơn xác định Văn Phòng C1 đã thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng và quy định của pháp luật về người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở đất ở tại Việt Nam. Tại thời điểm thụ lý và chứng nhận hợp đồng tặng cho các đương sự xuất trình đầy đủ bản chính chứng minh nhân dân, hộ chiếu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân giấy khai sinh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Sau khi hai bên đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng tặng cho, đã được công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của hai bên. Cả hai bên đều thống nhất hiểu rõ và tự nguyện ký vào hợp đồng tặng cho nói trên.

Qua giải trình này, một lần nữa bị đơn xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được công chứng ngày 29/10/2018, số công chứng 4994 là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Nay nguyên đơn khởi kiện Văn phòng C1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vô hiệu là không đúng.

Do công việc nên bị đơn không thể tham gia các phiên hòa giải và xét xử. Nên bị đơn làm đơn này xin phép Tòa án được vắng mặt ở các phiên hòa giải cũng như các phiên xét xử sau này.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thúy T1 có ông Huỳnh Phước C là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc căn nhà tặng cho là do bà T1 gửi tiền về cho bà Thu m, nay bà T1 không đồng ý yêu cầu của bà T, và có yêu cầu độc lập buộc bà Lại Thị T phải trả lại nhà và đất tại số D đường H thuộc thửa đất số 1781, tờ bản đồ số 33, diện tích 60m² đất ODT tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 245295 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 19/10/2018 cho bà Ngô Thúy T1. Và buộc bà T phải di dời tất cả các tài sản ra khỏi căn nhà trên, trả lại căn nhà và đất cho bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

1/Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị T về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vô hiệu.

2/Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thúy T1.

Buộc bà Lại Thị T phải có trách nhiệm di dời tài sản, giao trả cho bà Ngô Thúy T1 toàn bộ diện tích căn nhà và đất tọa lạc tại số D đường H thuộc thửa đất số 1781, tờ bản đồ số 33, diện tích 60m² đất ODT tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 245295 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 19/10/2018 cho bà Ngô Thúy T1 Trang.

Về thời gian lưu cư: Nguyên đơn được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Có họa đồ đo vẽ ngày 06/11/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn A1 kèm theo

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/5/2023 nguyên đơn bà Lại Thị T (có ông Nguyễn Văn H là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T có thông báo ngày 04/9/2024 chấm dứt ủy quyền với ông Nguyễn Văn H, và đơn yêu cầu ngày 05/9/2024 xin xét xử vắng mặt tại cấp phúc thẩm. Trong các phiên tòa phúc thẩm ngày 24/6/2024 và 23/7/2024 bà T (có ông Nguyễn Văn H là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với

nhà, đất tại số tại số D đường H thuộc thửa đất số 1781, tờ bản đồ số 33, diện tích 60m² đất ODT tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, vì ngoài nhà đất này bà T không còn tài sản nào khác. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thúy T1 (có ông Huỳnh Phước C là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn Văn phòng C1 đã có văn bản xin vắng mặt trong quá trình xét xử của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Do tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn xin xét xử vắng mặt, nên không có lời trình bày. Trong khi đó, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T1 (có ông C đại diện) trình bày căn nhà do bà T1 mua, nhờ bà T đứng tên giùm. Như vậy, việc bà T cho rằng đã tặng cho nhà, đất có điều kiện cho bà T1, còn bà T1 trình bày là nhà, đất do bà T1 mua nhờ bà T đứng tên giùm là 02 vấn đề này là khác nhau, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Trong phần nội dung vụ án, bản án sơ thẩm có nêu vấn đề này, nhưng trong nhận định không đề cập đến, nên không đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Ngày 29/10/2018 bà Lại Thị Thu 1 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất số 40 đường H, thửa đất số 1781 tờ bản đồ số 33, diện tích 60m² đất ODT tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ cho bà Ngô Thúy T1. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1.

[3] Nguyên đơn bà Lại Thị T cho rằng hợp đồng tặng cho nhà, đất cho con gái Ngô Thúy T1 với điều kiện bà T1 phải phụng dưỡng bà. Nhưng sau khi thực hiện thủ tục chuyển quyền, bà T1 rao bán căn nhà bà T đang sinh sống, là vi phạm điều kiện tặng cho. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng của Văn phòng C1 đối với hợp đồng tặng cho trên là vô hiệu.

[4] Bị đơn Văn phòng C1 trình bày: Hợp đồng tặng cho ngày 29/10/2018 giữa bà T và bà T1 được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thúy T1 trình bày: Nguồn gốc căn nhà số D đường H tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ là do bà T1 ở nước ngoài, gửi tiền về Việt Nam mua, và nhờ bà T (mẹ bà T1) đứng tên giùm. Ngoài ra, bà T1 có yêu cầu độc lập buộc bà T phải di dời tất cả tài sản ra khỏi căn nhà trên để trả lại nhà, đất cho bà.

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[6.1] Theo nội dung đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, thì bản chất yêu cầu khởi kiện là hủy giao dịch tặng cho nhà, đất tại số D đường H tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ giữa bà T và bà T1, do bà T1 vi phạm điều kiện tặng cho. Quan hệ tranh chấp trong vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”. Căn cứ quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự thì bà T1 là bị đơn, Văn phòng C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định không chính xác quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án.

[6.2] Bà T đề nghị hủy hợp đồng tặng cho nhà, đất cho bà T1 vì cho rằng bà T1 vi phạm điều kiện tặng cho, không phụng dưỡng chăm sóc bà T và sau khi nhận chuyển quyền bà T1 đã rao bán nhà, đất mà bà T đang sinh sống. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định bà T không có tài liệu chứng cứ chứng minh có điều kiện khi tặng cho, và trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho ngày 29/10/2018 của Văn phòng C1 là thu thập chứng cứ không đầy đủ vì: Theo nội dung Án lệ số 14/2017/AL về trường hợp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện tặng cho. Nhưng tại các văn bản, tài liệu khác có liên quan thể hiện các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho và điều kiện tặng cho. Do vậy, để giải quyết yêu cầu của đương sự thì Tòa án cần thiết thu thập tài liệu chứng cứ về điều kiện, hoàn cảnh sinh sống bà T như: Bà T có bao nhiêu người con, vì sao lại chỉ tặng cho nhà, đất cho bà T1; Sau khi tặng cho nhà, đất thì bà T còn tài sản, chỗ ở nào khác không; A là người chăm sóc nuôi dưỡng bà T vì bà T đã trên 60 tuổi... Từ đó là căn cứ xác định trường hợp bà T có đủ điều kiện áp dụng Án lệ số 14/2017/AL để xem xét hiệu lực của hợp đồng tặng cho.

[6.3] Bà T1 có yêu cầu độc lập về việc buộc bà T giao trả lại nhà, đất đang tranh chấp vì cho rằng nhà, đất trên là do bà T1 ở nước ngoài gửi tiền về mua, nhờ bà T đứng giùm. Căn cứ vào lời trình bày của bà T1 thì bản chất của giao dịch tặng cho chỉ giả tạo, nhằm mục đích chuyển quyền sở hữu nhà, đất lại cho bà T1 (do nhờ bà T đứng tên giùm). Để có căn cứ xem xét yêu cầu này của đương sự thì Tòa án cần thu thập hồ sơ chuyển nhượng nhà, đất trên từ chủ sở hữu cũ, ai là người đứng ra mua nhà, giao tiền, giá trị tại thời điểm bà Thu nhận chuyển nhượng nhà, đất trên, nguồn tiền để từ đâu mà bà T có để mua nhà, đất trên... để xác định có sự kiện bà T1 là người bỏ tiền mua nhà, đất và nhờ bà T đứng tên giùm không?

Mặt khác, nếu lời trình bày của bà T1 là đúng sự thật thì đây là trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình. Theo nội dung Án lệ số 02/2016/AL thì khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; Người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Tòa án cấp sơ thẩm chưa nhận định xem xét về nội dung này, chỉ căn cứ vào việc hợp đồng tặng cho được công nhận hiệu lực để chấp nhận yêu cầu của bà T1, buộc bà T giao trả nhà đất là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà T.

[7] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án sơ thẩm chưa xác định chính xác bản chất yêu cầu của đương sự, dẫn đến việc thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ khi giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xin xét xử vắng mặt, bà T1 vắng mặt do đã ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng, nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ các nội dung nêu trên. Việc Tòa án cấp phúc thẩm xét xử giải quyết vụ án sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự theo quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[8] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

1/Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lại Thị T;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2/Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lại Thị T không phải chịu.

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
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- NĐ (1);
- BĐ (1);

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

- NLQ (1);
- Lưu (10) 18b (Án TTKY).

Phạm Thị Duyên