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

Bản án số: 1037/2024/DS-PT
Ngày: 18 - 12 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ và nhà ở gắn liền trên đất; Tranh chấp QSH nhà và QSDĐ; Yêu cầu hủy GCN QSDĐ.

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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết

Bà Nguyễn Thị Thanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Thái Thị Linh Huệ - 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 Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 350/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất; Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7389/2024/QĐPT ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1971; Địa chỉ: 700s W, G, NJ08205, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bích T: Ông Tô Quốc C, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số C Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2018).

Ủy quyền lại cho: Bà Lê Thị Bích T1, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số B đường Đ, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2021), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn H: Ông Đặng Trường T2 - Luật sư Văn phòng Luật sư Đặng Trường T2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số A N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số D N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1934 (đã chết ngày 10/10/2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

+ Ông Trần Văn H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số D N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Trần Văn H1, sinh năm 1965; Địa chỉ: I B W, CA 92683, USA.

+ Ông Trần M, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số A đường V, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Trần N, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số C V, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1965; Địa chỉ: I B W, CA 92683, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H1: Ông Trần Văn H, sinh năm 1970; Địa chỉ: B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2017).

3. Bà Tạ Thị Mỹ T3, sinh năm 1964

4. Bà Trần Quỳnh Mỹ P, sinh năm 1994

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Quỳnh Mỹ P: Bà Tạ Thị Mỹ T3, sinh năm 1964 (Văn bản uỷ quyền ngày 13/11/2012).

Cùng địa chỉ: Số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

5. Ông Trần M, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số A đường V, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

6. Ông Trần N, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số C V, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

7. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1956

8. Bà Trần Thị Bảo K, sinh năm 1981

9. Ông Trần Nguyên H2, sinh năm 1983

10. Bà Trần Bảo Nhật L1, sinh năm 1988

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bảo K, ông Trần Nguyên H2, bà Trần Bảo Nhật L1: Bà Lê Thị T4, sinh năm 1956; Cùng địa chỉ: Số C Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 03 và ngày 04/6/2013).

11. Ông Nguyen T5 (Nguyễn T6), sinh năm 1954; Địa chỉ: 700s W, G, NJ08205, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyen T5 (N): Ông Tô Quốc C, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số C Q, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2018).

Ủy quyền lại cho: Bà Lê Thị Bích T1, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số B đường Đ, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2021).

12. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nguyễn Hoàng T7 – Chủ tịch.

13. Phòng C1 – Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh S – Trưởng phòng.

- *Người kháng cáo:* bà Lê Thị Bích T1, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Bích T trình bày:

Cha mẹ bà T là cụ Trần M1 (chết năm 2010) và cụ Huỳnh Thị Ú (chết năm 2020) tạo lập được căn nhà cấp 4 trên diện tích 152m^2 (đo đạc thực tế là 143,2m^2) tại số B đường N, phường Đ, thành phố P, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 24/8/1988.

Ngày 11/3/2008, cha mẹ bà T ký hợp đồng tặng cho nhà đất trên cho vợ chồng bà T, ông T6, có chứng nhận của Phòng C1 tỉnh Bình Thuận. Sau đó, vợ chồng bà T gửi tiền về sửa chữa nhà cũ và xây thêm căn nhà cấp 3 tại địa chỉ trên. Khi bà T về Việt Nam để tiến hành làm thủ tục đăng ký sang tên nhà, đất thì anh chị bà T là ông Trần Văn H và bà Trần Thị Bích L ngăn cản. Ngày 29/4/2011, Ủy ban nhân dân phường Đ tổ chức hoà giải thì mẹ và các anh chị

em bà T đều công nhận nhà, đất trên thuộc quyền sở hữu của bà T, chỉ riêng ông H, bà L đứng ra tranh chấp.

Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án công nhận nhà, đất trên thuộc quyền sở hữu của bà T, yêu cầu ông H, bà L chấm dứt hành vi cản trở quyền sở hữu nhà của bà T.

Bị đơn ông Trần Văn H trình bày:

Từ nhỏ đến nay, ông đều sống tại nhà, đất số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận do cha mẹ ông tạo lập. Năm 2010, sau khi cụ M1 (cha ông) chết, vợ chồng bà T từ Mỹ về yêu cầu ông giao nhà, đất; đồng thời đưa ra chứng cứ thể hiện cha mẹ đã định đoạt nhà, đất trên cho vợ chồng bà T gồm: Hợp đồng tặng cho nhà, đất ngày 11/3/2008, "Giấy nợ tiền của ba má" ngày 16/3/2008 (có nội dung vợ chồng bà T có mua 152m^2 đất tại số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận của vợ chồng cụ Ú, giá 2.500.000.000 đồng).

Ông H cho rằng giấy mua bán nhà, đất giữa cụ M1, cụ Ú với bà T, ông T6 không hợp pháp, vì không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, không có xác nhận của chính quyền địa phương, còn hợp đồng tặng cho nhà đất là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích trốn thuế Nhà nước. Ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án công nhận nhà, đất là tài sản chung của tất cả anh chị em ông.

Bị đơn bà Trần Thị Bích L trình bày tại "Đơn phản tố" ngày 04/6/2011: Vợ chồng bà Thuận lợi D cha mẹ già yếu để mua nhà, đất nhưng không thanh toán sòng phẳng, rồi gạt sang hợp đồng tặng cho để lừa đảo không trả nợ. Việc mua bán, tặng cho nhà, đất giữa vợ chồng cụ Ú và vợ chồng bà T là hoàn toàn trái pháp luật. Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của anh chị em bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Các ông Trần N, Trần Văn H1, bà Tạ Thị Mỹ T3 có "Đơn phản tố" ngày 04/6/2011 trình bày ý kiến như bà Trần Thị Bích L, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm lần 1 ngày 25/6/2013, bà T3 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Quỳnh Mỹ P) xác định cha mẹ đã cho bà T nhà, đất thì thuộc quyền của bà T, bà không tranh chấp.

2. Cụ Huỳnh Thị Ú có "Đơn phản tố" ngày 04/6/2011 cho rằng việc cụ ký bán, cho nhà, đất trên theo quyết định của cụ M1 là sai nên xác định lại nhà, đất trên là của vợ chồng cụ để lại cho tất cả các con, không giao cho riêng ai; đề nghị trả lại số tiền mà vợ chồng bà T đã giao cho cụ M1 trước đây.

Tại phiên tòa sơ thẩm lần 1 ngày 25/6/2013, ông H là đại diện theo ủy quyền của cụ Ú xác định cụ Ú không đồng ý bán nhà, đất cho vợ chồng bà T nữa.

3. Ông Trần M, bà Lê Thị T4 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các con là Trần Thị Bảo K, ông Trần Nguyên H2, bà Trần Bảo Nhật L1) trình bày: Cha mẹ đã lập hợp đồng tặng cho nhà, đất cho vợ chồng bà T, sau đó vợ chồng bà T đã gửi tiền về để sửa chữa nhà cũ, xây thêm nhà cấp 3; cha mẹ đã cho ai là quyền của cha mẹ. Đề nghị Tòa án công nhận nhà, đất cho bà T.

Đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn bà Trần Thị Bích T, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2013/DS-ST ngày 25/6/2013 và Bản án dân sự phúc thẩm số 339/2013/DS-PT ngày 11/11/2013. Tuy nhiên, hai Bản án này đã bị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy theo Quyết định Giám đốc thẩm số 27/2016/DS-GĐT ngày 22/11/2016 để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Sau khi thụ lý lại vụ án, nguyên đơn Trần Thị Bích T đã ủy quyền cho ông Tô Quốc C; ông Tô Quốc C ủy quyền lại cho bà Lê Thị Bích T1 trình bày:

Phía nguyên đơn khẳng định việc cha mẹ bà Thuận T8 cho nhà đất cho vợ chồng bà T bằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất số 1545, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 11/3/2008 là hoàn toàn hợp pháp và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, không có việc mua bán, chuyển nhượng như lời khai của phía bị đơn. Đây là nguyện vọng từ trước đến nay của cha mẹ bà T, mong muốn tặng cho vợ chồng bà T, ông T6, vì thực tế vợ chồng bà T, ông T6 đã chăm sóc và thường xuyên gửi tiền về để lo cho cụ M1, cụ Ú, cũng như các anh chị em và con cháu trong gia đình.

Tuy nhiên, vì gia đình đông con, đồng thời bà T là con nuôi, nên để tránh sự phân bì trong gia đình cũng như mất đoàn kết giữa các anh chị em, nên sau đó vợ chồng bà T, ông T6 và cha mẹ đã thống nhất lập 02 "Giấy nợ tiền của ba mẹ" ngày 16/3/2008. Số tiền 2.500.000.000 đồng ghi trong giấy nợ là tiền mà bà T, ông Tình tự N1 hỗ trợ cho gia đình. Sau đó, bà T, ông T6 thường xuyên gửi tiền về hỗ trợ cho gia đình như đã hứa với ba mẹ.

Đến khi hòa giải vào năm 2011, vì nguyên đơn thiếu hiểu biết pháp luật và vẫn muốn nghe theo di nguyện của cha là cụ Trần M1, không muốn gia đình xáo trộn nên đã trình bày căn nhà là do nguyên đơn mua của cha mẹ. Việc cho rằng nguyên đơn làm hợp đồng tặng cho thay cho hợp đồng mua bán để trốn thuế là

không có cơ sở, vì nếu là hợp đồng tặng cho hay mua bán thì bà T, ông T6 đều không phải đóng thuế, cả hai trường hợp này đều miễn thuế theo quy định.

Ngoài ra, nguyện vọng được tặng cho vợ chồng bà T, ông T6 căn nhà số B N của cụ M1, cụ Ú còn thể hiện rõ tại Tờ di chúc do chính cụ Trần M1 và Huỳnh Thị Ú lập ngày 17/5/2004, tuy chưa chứng thực nhưng có chữ ký của cụ M1, cụ Ú.

Quá trình giải quyết lại vụ án, phía nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và xác định rõ yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất giữa cụ Trần M1, cụ Huỳnh Thị Ú và vợ chồng bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn T6 được Phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 11/3/2008; Công nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng căn nhà và đất có diện tích 143,2m^2 ở số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho bà Trần Thị Bích T; Buộc ông Trần Văn H, bà Trần Thị Bích L và những người sống trên căn nhà số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận giao trả lại căn nhà cho bà Trần Thị Bích T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất giữa cụ Trần M1, cụ Huỳnh Thị Ú và vợ chồng bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn T6 được Phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 11/3/2008 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC 797128 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/02/2016 cho bà Trần Thị Bích T, phía nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn ông Trần Văn H có đơn phản tố đề ngày 10/6/2021 và ngày 10/4/2022: Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất số công chứng 1545, vào sổ công chứng quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2008 giữa cụ Trần M1, Huỳnh Thị Ú với bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn T6; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 797128 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Trần Thị Bích T ngày 05/02/2016. Lý do hợp đồng tặng cho này là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng mua bán nhà, đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Các ông, bà Trần Văn H1 (do ông Trần Văn H là người đại diện theo ủy quyền), Tạ Thị Mỹ T3 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Quỳnh Mỹ P), Trần M, Trần N, Lê Thị T4 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bảo K, ông Trần Nguyên H2, bà Trần Bảo Nhật L1) có ý kiến: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến tại Công văn số 7374/UBND-NC ngày 15/12/2023:

Qua tổng hợp hồ sơ lưu trữ, Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến như sau:

Ngày 03/8/2015, bà Trần Thị Bích T có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 98, tờ bản đồ số 6 (trích lục bản đồ địa chính là thửa đất số 395, tờ bản đồ số 7), diện tích 143,2m^2, địa chỉ tại số B N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận được Ủy ban nhân dân phường Đ xác nhận nguồn gốc sử dụng đất là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 91/88/CNSH do Sở Xây dựng cấp ngày 21/8/1988 cho vợ chồng cụ Trần M1, Huỳnh Thị Ú và Bản án số 339/2023/DS-PT ngày 11/11/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua rà soát hồ sơ thể hiện Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CC 797128 ngày 05/02/2016 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Đối với nội dung ông Trần Văn H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số CC 797128 đã được cấp cho bà Trần Thị Bích T, Ủy ban nhân dân thành phố P không có ý kiến, trong trường hợp có căn cứ thì Tòa án quyết định việc hủy Giấy chứng nhận này theo quy định.

3. Phòng C1 tỉnh Bình Thuận có ý kiến tại Công văn số 147/PCC ngày 03/10/2022:

Ngày 11/3/2008, Phòng C1 có thụ lý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất đối với bên tặng cho là cụ Trần M1 (sinh năm 1930), cụ Huỳnh Thị Ú (sinh năm 1934) và bên được tặng cho bà Trần Thị Bích T (sinh năm 1971), ông Nguyễn T6 (sinh năm 1954).

Khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ Trần M1 và cụ Huỳnh Thị Ú đã cung cấp cho Công chứng viên các loại giấy tờ có liên quan đến việc tặng cho như: Chứng minh nhân dân của các bên, Sổ Hộ khẩu gia đình, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, Phiếu yêu cầu công chứng do cụ Trần M1, cụ Huỳnh Thị Ú ký, ghi họ và tên.

Sau khi cụ Trần M1, Huỳnh Thị Ú cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ nêu trên theo đúng quy định của pháp luật về công chứng, Công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất. Tại thời điểm làm hợp đồng tặng cho, các bên tham gia đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng; các bên đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng

không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Đồng thời, các bên giao kết trong Hợp đồng này đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, đã ký vào trước mặt Công chứng viên.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 5, khoản 2 và khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Điều 129, Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 3 và khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích T, về việc:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất giữa cụ Trần M1, cụ Huỳnh Thị Ú và vợ chồng bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn T6 được Phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 11/3/2008, số công chứng 1545, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Công nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng căn nhà và đất có diện tích 143,2m^2 ở số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho bà Trần Thị Bích T;

- Buộc ông Trần Văn H, bà Trần Thị Bích L và những người sống trên căn nhà số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận giao trả lại căn nhà cho bà Trần Thị Bích T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất giữa cụ Trần M1, cụ Huỳnh Thị Ú và vợ chồng bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn T6 được Phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 11/3/2008, số công chứng 1545, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu;

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 797128 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Trần Thị Bích T ngày 05/02/2016.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quy định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 tháng 01 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị Bích T1, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau: Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ, tài liệu nào mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ 2, phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt và công bố công khai bản trình bày kháng cáo của đại diện ủy quyền của nguyên đơn.

[2] Về nội dung kháng cáo của phía nguyên đơn, qua xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho và công nhận quyền sở hữu đối với nhà, đất tranh chấp; đồng thời buộc phía bị đơn là ông H, bà L chấm dứt hành vi cản trở quyền sở hữu nhà của bà T, xét thấy:

[2.1] Tại biên bản hoà giải do Ủy ban nhân dân phường Đ lập ngày 29/4/2011, chính bà Trần Thị Bích T đã khai nhận nội dung rằng, vì để tránh phải nộp thuế thu nhập, nên hai bên đã ký hợp đồng tặng cho nhà, đất số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận tại Phòng C1 tỉnh Bình Thuận, còn thực chất vợ chồng cụ M1, cụ Ú bán nhà, đất này cho vợ chồng bà T với giá là 2.500.000.000 đồng và vợ chồng bà T đã giao 1.300.000.000 đồng. Điều này là hoàn toàn phù hợp với chứng cứ là 02 "Giấy nợ tiền của ba má" cùng ngày 16/3/2008 do phía bị đơn xuất trình và được phía nguyên đơn thừa nhận, theo đó thể hiện: vợ chồng bà T, ông T6 nhận chuyển nhượng 152m^2 đất tại số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận của vợ chồng cụ M1, cụ Ú với giá 2.500.000.000 đồng; khi nào vợ chồng bà T trả xong tiền thì vợ chồng cụ Ú sẽ giao đất, trong đó có 01 giấy có chữ ký của bên chuyển nhượng là vợ chồng cụ Ú và mặt sau có chữ ký của ông Nguyễn T6 là chồng bà T, với nội dung ngày 25/3/2008, ba (cụ M1) đã nhận 11.000 USD (tương đương 173.250.000 đồng)

của vợ chồng bà T, còn 01 giấy có chữ ký bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà T và mặt sau có chữ ký của cụ M1 cũng với nội dung đã nhận số tiền 11.000 USD của vợ chồng bà T vào ngày 25/3/2008.

[2.2] Do đó, phía nguyên đơn khẳng định việc cụ M1, cụ Út T9 cho nhà, đất cho vợ chồng bà T bằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất số 1545, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 11/3/2008 là hợp pháp và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, không có việc mua bán, chuyển nhượng, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để phủ định nội dung bà T đã thừa nhận và 02 "Giấy nợ tiền của ba má" cùng ngày 16/3/2008 nêu trên, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này.

[2.3] Vì vậy, có đủ căn cứ để khẳng định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất số 1545, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 11/3/2008 là giả tạo, nhằm che giấu việc mua bán nhà, đất trên giữa vợ chồng cụ M1, cụ Ú với vợ chồng bà T, ông T6, nên hợp đồng tặng cho này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, bị đơn ông Trần Văn H có đơn phản tố yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng tặng cho là chưa phù hợp quy định của pháp luật; Tuy nhiên, điều này là do nhận thức pháp luật chưa đúng, bản thân ông H vẫn cho rằng Hợp đồng tặng cho này là giả tạo và mục đích cuối cùng của ông H là yêu cầu chấm dứt hiệu lực của hợp đồng này. Vì vậy, yêu cầu phản tố này của bị đơn ông Trần Văn H là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự (hợp đồng dân sự) vô hiệu: Do phía nguyên đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa cụ M1, cụ Ú với vợ chồng bà T, ông T6 và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp Toà án tuyên hợp đồng tặng cho nhà, đất vô hiệu; Phía bị đơn cũng không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa cụ M1, cụ Ú với vợ chồng bà T, ông T6 và cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp Toà án tuyên hợp đồng tặng cho nhà, đất vô hiệu, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp:

Trường hợp sau này các bên có tranh chấp và yêu cầu giải quyết thì có quyền làm đơn khởi kiện thành một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3.] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H, về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 797128 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Trần Thị Bích T ngày 05/02/2016, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất này được cấp trên cơ sở Bản án dân sự phúc thẩm số 339/2023/DS-PT ngày 11/11/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử công nhận quyền sở hữu, sử dụng căn nhà và đất số 29 N cho bà T. Tuy nhiên, Bản án dân sự phúc thẩm này đã bị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy theo Quyết định Giám đốc thẩm số 27/2016/DS-GĐT ngày 22/11/2016 để giải quyết sơ thẩm lại vụ án và tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa cụ M1, cụ Ú với vợ chồng bà T, ông T6 là vô hiệu như nhận định trên. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 797128 ngày 05/02/2016 cho bà Trần Thị Bích T là không đúng quy định của pháp luật, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phản tố của bị đơn ông Trần Văn H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận này theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ và đúng pháp luật.

Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy phía nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Điều 129, Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 3 và khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích T, về việc:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất giữa cụ Trần M1, cụ Huỳnh Thị Ú và vợ chồng bà Trần Thị Bích T,

ông Nguyễn T6 được Phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 11/3/2008, số công chứng 1545, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Công nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng căn nhà và đất có diện tích 143,2m^2 ở số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho bà Trần Thị Bích T;

- Buộc ông Trần Văn H, bà Trần Thị Bích L và những người sống trên căn nhà số B N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận giao trả lại căn nhà cho bà Trần Thị Bích T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất giữa cụ Trần M1, cụ Huỳnh Thị Ú và vợ chồng bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn T6 được Phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng ngày 11/3/2008, số công chứng 1545, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu;

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 797128 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Trần Thị Bích T ngày 05/02/2016.

3. Về án phí:

3.1. Buộc nguyên đơn bà Trần Thị Bích T phải chịu 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000016 ngày 17/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận; H3 lại cho bà Trần Thị Bích T 100.000 đồng *(Một trăm nghìn đồng)*.

3.2. Buộc nguyên đơn bà Trần Thị Bích T phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận).

3.3. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn H 600.000 đồng *(Sáu trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0008123 ngày 06/7/2021, số 0008332 ngày 09/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận và 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 004946 ngày 05/8/2013 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3.4. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Bích L 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 004947 ngày 05/8/2013 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3.5. Hoàn trả lại cho cụ Huỳnh Thị Ú (do ông Trần Văn H đại diện nhận) 200.000đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 004948 ngày 05/8/2013 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

4. Về chi phí tố tụng khác: Buộc nguyên đơn bà Trần Thị Bích T phải chịu 33.123.000 đồng *(Ba mươi ba triệu, một trăm hai mươi ba nghìn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Bà Trần Thị Bích T đã nộp đủ.

5. Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0000114 ngày 16/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Phạm Công Mười