

**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: 325/2023/DS-PT

Ngày: 07 - 6 - 2023

V/v *Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu
cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất.*

**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 Dương Tuấn Vinh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh;

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhưông – 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

Minhtham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 06 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
564/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi lại tài
sản và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022
của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 908/2023/QĐ-PT ngày
24 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ ở Việt Nam: khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ ở nước ngoài: G A J, S.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Minh H: Ông Lê Văn K,
sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: 0 N, khu phố H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Xuân H1, sinh năm 1973 (có mặt);

2. Bà Trần Thị Thảo U, sinh năm 1977 (có mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Xuân H2, sinh năm 1997 (vắng mặt);

2. Bà Phạm Trần Thảo H3, sinh năm 1999 (có mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà U, ông H2, bà H3: Ông Ngô Trí V, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3. Phòng C tỉnh Bình Thuận (xin vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh S;

Địa chỉ: số F N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người kháng cáo: bị đơn bà **Trần Thị Thảo U**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Minh H và *người đại diện theo ủy quyền* trình bày: mẹ bà H là bà Phan Thị L (sinh năm 1942, mất ngày 22/5/2017) khi còn sống có tạo lập căn nhà số F L, khu phố A, phường P, thành phố P. Trước năm 2003 mẹ bà có ý định bán căn nhà này cho người khác vì do người cháu chồng xây nhà lầu kế bên làm nhà bị lún kiếng, nứt vách và mưa dột nát trên mái ngói xuống.

Vì muốn giữ lại căn nhà này làm kỷ niệm nên bà Phạm Thị Minh H đã bỏ tiền ra mua và xây dựng lại căn nhà này như hiện nay, nhưng bà Phạm Thị Minh H vẫn để cho mẹ ruột là bà Phan Thị L đứng tên xin phép xây dựng và trong giấy chứng nhận quyền sở hữu. Sau khi xây dựng nhà xong, vì lý do đi làm ăn xa nên bà có cho hai vợ chồng em ruột là Phạm Xuân H1 và Trần Thị Thảo U về ở chung với mẹ bà.

Khoảng đầu năm 2008, do bất đồng trong sinh hoạt nên bà L không cho hai vợ chồng ông Phạm Xuân H1 và bà Trần Thị Thảo U ở lại trong căn nhà này nữa. Đến cuối năm 2008 bà H nói với mẹ là bà Phan Thị L cho vợ chồng ông H1 và bà U trở về sống trong căn nhà này, mục đích để thay bà hương khói cho cha và mồ mả, hơn nữa nhà mặt tiền tạo điều kiện để làm ăn sinh sống.

Ngày 05/10/2010 bà Phan Thị L và bà Phạm Thị Minh H đã tới Phòng Công chứng số A tỉnh Bình Thuận để ký kết “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” nhằm mục đích chuyển quyền sở hữu căn nhà này cho bà Phạm Thị Minh H. Sau đó bà tiến hành đăng ký trước bạ, sang tên và được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 045275, ngày 23/6/2011 cho bà Phạm Thị Minh H.

Ngày 22/5/2017 bà Phan Thị L chết, ông H1 và bà U tiếp tục ở lại trong căn nhà này từ đó đến nay.

Tuy nhiên khi bà H đến ở căn nhà này thì vợ chồng ông H1, bà U có những lời lẽ chửi bới, xúc phạm, đánh đuổi bà ra khỏi nhà, còn ra phường báo mất sổ hồng và muốn làm lại sổ đỏ đứng tên ông H1 nhưng không thành.

Trong thời gian ở lại căn nhà này, vợ chồng ông H1, bà U còn tự ý gắn thêm phần mái phía trước sân nhà (khung sắt, lợp tole) làm che mất phần mặt tiền, ảnh hưởng mỹ quan và làm giảm giá trị căn nhà.

Thời gian qua do chưa mãn tang mẹ nên bà H vẫn tiếp tục cho ông H1 và vợ ở lại trong căn nhà này.

Hiện tại bà H có nhu cầu sử dụng căn nhà để quản lý và tự do đi lại nên đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H1 trả lại căn nhà cho bà nhưng ông H1, bà U không chịu.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Phạm Xuân H1 và vợ là Trần Thị Thảo U phải giao trả lại căn nhà số F L, khu phố A, phường P, thành phố P. Đồng thời buộc ông H1 và bà U phải tháo dỡ phần mái phía trước sân nhà (khung sắt, lợp tole) khôi phục hiện trạng ban đầu.

Bị đơn vợ chồng ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U trình bày:

Cha ông Phạm Xuân H1 tên Phạm H4, sinh năm 1931 (chết năm 2005) và mẹ là Phan Thị L, sinh năm 1942 (chết năm 2017), cha mẹ có 05 người con gồm Phạm Thị Minh H5, sinh năm 1964, Phạm Xuân H6, sinh năm 1967, Phạm Thị Minh H, sinh năm 1970, Phạm Thị Hồng H7, sinh năm 1977 và Phạm Xuân H1.

Khi còn sống cha mẹ ông H1 có tạo lập được căn nhà vách xây, lợp ngói có diện tích xây dựng 77,17m² và diện tích đất còn lại 775,11m². Năm 1996 cha mẹ ông H1 thuận tình ly hôn. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 90/QĐLH, ngày 14/12/1996 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:...về tài sản: về căn nhà vách xây lợp ngói ông bà thỏa thuận cho con Phạm Xuân H1 sở hữu chủ, có diện tích đất xây dựng 77,17m².

Diện tích đất còn lại 775,11m² bà L được quyền sử dụng 387,56m² phần đất có căn nhà giáp đường L có thanh long + dừa.

Ông H4 được quyền sử dụng 387,56m² phần đất giáp đường công hương xã P có thanh long...

Sau khi có quyết định của Tòa án, cha mẹ ông H1 ở chung với vợ chồng con cái ông H1 tại căn nhà cha mẹ cho và mọi người vẫn tiếp tục sử dụng các diện tích đất trên. Nhưng năm 1998 ông Phạm H4 đã chuyển nhượng phần diện tích đất được chia của ông, nên chỉ còn diện tích 387,56m² của mẹ ông H1 và diện tích 77,17m² cha mẹ cho ông H1 sở hữu theo quyết định của Tòa. Ông H1 đã thỏa thuận cho vợ chồng sở hữu những tài sản cha mẹ cho riêng làm tài sản chung của vợ chồng. Mặc dù vậy nhưng vợ chồng ông H1 vẫn để cha mẹ ở chung trong căn nhà này.

Năm 2002 khi căn nhà này xuống cấp, hộ gia đình ông H1 lúc này có 06 người trực tiếp sử dụng gồm cha mẹ ông H1, vợ chồng ông H1 và hai con nên cha mẹ ông H1 có bàn với vợ chồng ông H1 làm lại căn nhà này, khi đó mẹ ông

H1 nói trước sau gì cũng để lại tài sản và đất đai cho vợ chồng ông H1 nên vợ chồng ông H1 đã đồng ý để mẹ đứng tên cả hai diện tích đất là 387,56m² của mẹ ông H1 và diện tích 77,17m² của vợ chồng ông H1.

Số tiền xây dựng căn nhà này là do vợ chồng ông H1 bỏ ra và có thêm phần của cha ông H1 hỗ trợ từ tiền bán đất ông được chia sau ly hôn.

Năm 2008 mẹ ông H1 là Phan Thị L chuyển nhượng cho em gái ông H1 tên Phạm Thị Hồng H7 diện tích 116,7m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 460102 được cấp lại ngày 31/12/2002 mang tên bà, như vậy diện tích mẹ ông H1 (Phan Thị L còn lại là 270,86m² và 77,17m² là diện tích đất của ông theo Quyết định ly hôn của tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, nhưng vợ chồng ông chưa làm giấy chứng nhận, việc mẹ ông chuyển nhượng cho em ông có trao đổi trực tiếp với vợ chồng ông.

Sau đó để giữ lời hứa cho vợ chồng ông diện tích còn lại của mình mẹ ông đã nhờ bà H làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông, sau đó thì mẹ ông mất thì ông không tìm thấy hồ sơ nhà đất nữa.

Năm 2018 bà H đòi vợ chồng ông trả nhà, lúc này ông mới biết bà H đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 045275 ngày 23/6/2011.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu vợ chồng ông trả lại căn nhà 61 L, thành phố P vợ chồng ông không đồng ý.

Tại đơn phản tố đề ngày 30 tháng 7 năm 2020, ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/10/2010 tại Phòng công chứng số A tỉnh Bình Thuận giữa bên tặng bà Phan Thị L và bên được tặng là Phạm Thị Minh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 tỉnh Bình Thuận không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/10/2010 giữa bên tặng bà Phan Thị L và bên được tặng là Phạm Thị Minh H.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố P thì: căn nhà số F L, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận hiện có nhà cấp 3b diện tích xây dựng 69,5m², diện tích sàn 174,10m²; diện tích sử dụng đất 328,30m²; mái kẽm, khung sắt diện tích 27m² (6m x 4,5m); ki ốt xây gạch, mái tole, cửa sắt diện tích 70m² (5m x 14m).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà bà Phạm Thị Minh H. Buộc ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U, ông Phạm Xuân H2 và bà Phạm Trần Thảo H3 phải tháo dỡ phần mái gắn lên phần sân phía trước căn nhà (khung sắt, lợp tole) và giao trả lại căn nhà số F L, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và*

tài sản khác gắn liền với đất” số BG 045275 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 23 tháng 6 năm 2011 cho bà Phạm Thị Minh H.

2. Không chấp nhận phản tố của ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U yêu cầu hủy “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa bà Phan Thị L và bà Phạm Thị Minh H đối với căn nhà số F L, thành phố P được giao kết tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận; số công chứng 859, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD.

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

Ngày 19/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị Thảo U yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bị đơn kháng cáo - bà Trần Thị Thảo U trình bày :

Nguồn gốc phần nhà tranh chấp do cha mẹ cho ông H1 khi hai ông bà làm thủ tục ly hôn. Việc sau đó ông H1 chuyển quyền sở hữu cho mẹ là bà L do là mẹ con nên ông H1 để bà L đứng tên và làm thủ tục xây nhà, ý chí của ông H1 không phải chuyển giao quyền sở hữu. Cha mẹ thỏa thuận cho ông căn nhà này là để phụng dưỡng mẹ và dùng làm nơi thờ cúng. Thực tế ông H1 là người bỏ tiền xây nhà. Do hạn chế nên ông đã ký giấy chuyển giao quyền sở hữu. Khi bà L giao quyền sở hữu cho bà H, ông H1 không hề hay biết và bà H chờ đến khi mẹ chết thì đòi ông phải bàn giao nhà. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hoặc hủy án sơ thẩm để về điều tra lại.

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông H1 là con của bà L, ông H1 không có kháng cáo. Bà U là con dâu của ông H4, bà L. Khi cha mẹ ly hôn ngoài căn nhà đang tranh chấp ông H1 còn được cho các tài sản khác và một căn nhà hiện tại đang cho thuê.

Việc chuyển quyền sở hữu từ ông H1 sang bà L, từ bà L sang bà H hoàn toàn phù hợp các quy định của pháp luật do đó bà H có toàn quyền đối với căn nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

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

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung:

Các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà H đã có quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số S L, Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, bản án sơ thẩm là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên 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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Thảo U làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nguyên đơn - bà Phạm Thị Minh H thì căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà H do bà đã mua lại của mẹ là bà Phan Thị L sau đó bà H đã tháo dỡ nhà cũ bỏ tiền ra xây lại căn nhà hiện nay nhưng vẫn để bà L đứng tên đăng ký sở hữu. Ngày 05/10/2010 bà Phan Thị L đã ký kết hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị Minh H căn nhà này. Sau khi đăng ký trước bạ, sang tên, bà H đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 045275, ngày 23/6/2011.

[3] Theo bị đơn - ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U thì căn nhà căn nhà F L, thành phố P có nguồn gốc do cha là Phạm H4 và mẹ là Phan Thị L tạo lập. Năm 1996, cha mẹ ly hôn có thỏa thuận cho ông Phạm Xuân H1 một phần căn nhà có diện tích đất xây dựng 77,17m². Phần nhà ông H1 được cha mẹ cho hiện là một phần cấu thành của căn nhà số F L, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận hiện nay. Nay bà H cho rằng căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà H, ông H1 và bà U không đồng ý và đề nghị Tòa án hủy hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này 05/10/2010 tại Phòng công chứng số A tỉnh Bình Thuận giữa bên tặng bà Phan Thị L và bên được tặng là Phạm Thị Minh H.

[4] Theo “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*” hồ sơ gốc số 3345 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 31 tháng 3 năm 2002 thì căn nhà số F L, thành phố P nhà ở có diện tích 90,05m², tường xây gạch, mái tole, nền ciment, số tầng 01; được xây dựng trên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 30, diện tích 445m² thuộc quyền sở hữu của bà Phan Thị L.

[5] Ngày 07 tháng 8 năm 2008 bà Phan Thị L tách một phần thửa đất số 02 diện tích 116m² thành thửa đất mới mang số 158 và tặng cho con gái là bà Phạm Thị Hồng H7 đã được đăng ký tại phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P.

[6] Ngày 05 tháng 10 năm 2010 bà Phan Thị L đã ký “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với căn nhà và diện tích đất còn lại là 328,30m² cho bà Phạm Thị Minh H tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận số công chứng 859, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD.

[7] Ngày 23 tháng 6 năm 2011 UBND thành phố Phan Thiết đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 045275 đối với căn nhà số F L, thành phố P cho bà Phạm Thị Minh

H.

[8] Qua xem xét các hồ sơ liên quan đến “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*” hồ sơ gốc số 3345 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 31 tháng 3 năm 2002 cho bà Phan Thị L; “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với căn nhà và diện tích đất còn lại là 328,30m² giữa bà Phan Thị L và bà Phạm Thị Minh H và “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BG 045275 do UBND thành phố P cấp ngày 23 tháng 6 năm 2011 bà Phạm Thị Minh H thấy rằng tất cả các giấy chứng nhận cũng như hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B, Ủy ban nhân dân thành phố P và Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận tuân thủ đúng thủ tục, trình tự và hồ sơ, giấy tờ hợp pháp. Bởi lẽ:

[8.1] Căn nhà số F L, thành phố P đang tranh chấp có nguồn gốc như sau: ông Phạm H4 và bà Phan Thị L là cha mẹ của bà Phạm Thị Minh H và ông Phạm Xuân H1. Năm 1996 ông H4 và bà L thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 90/QĐLH, ngày 14/12/1996 của Tòa án nhân dân thị xã Phan Thiết, tại quyết định, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về tài sản như sau: về căn nhà vách xây lợp ngói ông bà thỏa thuận cho con Phạm Xuân H1 sở hữu chủ, có diện tích đất xây dựng 77,17m². Diện tích đất còn lại 775,11m² bà L được quyền sử dụng 387.56m² phần đất có căn nhà giáp đường L có thanh long + dừa. Ông H4 được quyền sử dụng 387.56m² phần đất giáp đường công hương xã P có thanh long.

[8.2] Sau khi ly hôn bà L ở cùng với ông H1 tại căn nhà đã cho ông H1 theo quyết định nêu trên. Ngày 24/10/2002 ông H1 viết “*Đơn giao quyền sở hữu nhà*”, nội dung: “*Căn cứ Quyết định số 90/QĐLH ngày 14/12/1996 của Tòa án nhân dân thị xã Phan Thiết về việc thuận tình ly hôn của cha mẹ tôi là ông Phạm H4 và bà Phan Thị L. Bản án đã có hiệu lực về việc phân chia tài sản sau khi ly hôn. Tôi được ông bà đồng ý cho căn nhà nằm chung với phần đất của mẹ tôi. Hiện nay mẹ tôi ở chung với tôi trong căn nhà này, nay tôi đồng ý giao quyền sở hữu căn nhà này lại cho mẹ tôi là bà Phan Thị L để bà toàn quyền sở hữu, có nghĩa vụ đối với nhà nước và có quyền lập sở hữu riêng. Tôi xin cam đoan việc giao quyền căn nhà nói trên là hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật*”. Đơn của ông H1 đã được UBND phường P xác nhận.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H1 cũng như bà U đều thừa nhận việc ông H1 làm giấy giao lại quyền sở hữu căn nhà vách, xây lợp ngói có diện tích đất xây dựng 77,17m² cho bà L như trên là đúng vì lúc này trong nhà chỉ có bà L và vợ chồng ông H1, bà U nên để một mình bà L đứng tên sở hữu cho tiện việc đăng ký.

[8.3] Sau khi được ông H1 giao lại quyền sở hữu căn nhà vách xây lợp ngói có diện tích đất xây dựng 77,17m², bà L đã làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 31 tháng 3 năm 2002, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*” hồ sơ gốc số 3345 đối với căn nhà số F L, thành phố P nhà ở có

diện tích 90,05m², tường xây gạch, mái tole, nền ciment, số tầng 01; được xây dựng trên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 30, diện tích 445m² cho bà Phan Thị L.

[8.4] Năm 2003 bà L dỡ bỏ nhà cũ xây dựng nhà mới trên nền nhà cũ và đã được UBND thành phố P cấp giấy phép xây dựng số 443/GPXD ngày 18/8/2003. Ngày 07/8/2008 bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái Phạm Thị Hồng H7 diện tích 116,7m².

[8.5] Ngày 05 tháng 10 năm 2010 bà Phan Thị L ký “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với căn nhà và diện tích đất còn lại là 328,30m² cho bà Phạm Thị Minh H tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận số công chứng 859, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD. Theo những tài liệu, chứng cứ do Phòng C tỉnh Bình Thuận cung cấp thể hiện trình tự, thủ tục công chứng đầy đủ và đúng quy định của pháp luật; việc tặng cho giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

[8.6] Bà Phạm Thị Minh H được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BD 051820 ngày 26/11/2010 (về phần đất ở), đến ngày 23/6/2011 Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp đổi “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BG 045275 do bà H bổ sung thêm phần nhà ở. Thời điểm bà H được tặng cho tài sản và được cấp giấy chứng nhận không có ai tranh chấp nên phù hợp theo quy định tại Điều 465, 467 Bộ luật dân sự năm 2005.

Các chứng cứ nói trên thể hiện việc bị đơn căn cứ vào Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 90/QĐLH ngày 14/12/1996 của Tòa án nhân dân thị xã Phan Thiết để cho rằng căn nhà vách xây lợp ngói do ông Phạm Xuân H1 được cho có diện tích đất xây dựng 77,17m² hiện nằm chung trong căn nhà 61 L, thành phố P và yêu cầu được sở hữu phần nhà này là không có căn cứ.

[9] Khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự quy định quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong trường hợp sau đây: “*Được chuyển quyền sở hữu theo thỏa thuận hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác*”. Căn nhà số F L, thành phố P là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Phan Thị L, sau đó bà L đã ký hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị Minh H. Sau khi được tặng cho, bà H đã làm thủ tục đăng ký và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

[10] Điều 126, Luật nhà ở quy định:

“1. *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng sau đây được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép cư trú tại Việt Nam từ ba tháng trở lên thì có quyền sở hữu nhà ở để bản thân và các thành viên trong gia đình sống tại Việt Nam.*

a, Người có quốc tịch Việt Nam...

2. Người gốc Việt Nam...được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp Giấy miễn thị thực và được phép cư trú tại Việt Nam từ ba tháng trở lên thì có

quyền sở hữu một căn nhà riêng lẻ hoặc một căn hộ chung cư tại Việt Nam để bản thân và các thành viên trong gia đình sống tại Việt Nam”...

Điều 121, Luật đất đai năm 2003 quy định: “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng được quy định tại Điều 126 Luật nhà ở có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam*”.

Theo Hộ chiếu số N 1903933 do Đ tại Thụy Điển cấp ngày 24 tháng 01 năm 2018, có hiệu lực đến ngày 24 tháng 01 năm 2028 thì bà Phạm Thị Minh H là người có Quốc tịch Việt Nam; bà Phạm Thị Minh H được Đ tại Thụy Điển cấp “*Giấy miễn thị thực*” số BA 0090719 ngày 15 tháng 11 năm 2016 nên đủ điều kiện sở hữu nhà ở hợp pháp tại Việt Nam.

Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định căn nhà số F L, thành phố P là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Phạm Thị Minh H.

[11] Điều 163 Bộ luật dân sự quy định về bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản:

“1. Không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản.

2. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của tổ chức, cá nhân theo giá thị trường”.

Điều 164 Bộ luật dân sự quy định biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản:

“1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền của mình bằng những biện pháp không trái với quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Điều 166 Bộ luật dân sự quy định về quyền đòi lại tài sản:

“1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

2. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ sự chiếm hữu của chủ thể đang có quyền khác đối với tài sản đó”.

Ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U và các thành viên khác đang chiếm hữu, sử dụng căn nhà số F L, thành phố P của bà Phạm Thị Minh H không có căn cứ pháp luật. Bên cạnh đó, tại phiên tòa bà U cũng thừa nhận, ngoài căn nhà đang ở (số F L, thành phố P), vợ chồng ông H1, bà U còn có một căn nhà mang số ÔM 15 khu Dân cư V, phường P, thành phố P hiện đang cho người khác thuê. Cho nên, nếu phải trả căn nhà nói trên cho bà H, vợ chồng ông

H1, bà U có thể lấy lại căn nhà mang số ÔM 15 khu Dân cư V, phường P, thành phố P để ở.

Do đó, bà Phạm Thị Minh H yêu cầu ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U, ông Phạm Xuân H2 và bà Phạm Trần Thảo H3 phải chuyển đi nơi khác để trả lại căn nhà số F L, thành phố P cho bà H là có cơ sở chấp nhận.

[12] “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa bà Phan Thị L và bà Phạm Thị Minh H đối với căn nhà số F L, thành phố P được giao kết tại Phòng Công chứng số A tỉnh Bình Thuận số công chứng 859, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng trình tự, thủ tục công chứng và đúng quy định của pháp luật; việc tặng cho giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên việc bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng này là không có cơ sở chấp nhận.

[13] Về phần mái hiên do ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U gắn phía trước nhà, do không được sự đồng ý của bà Phạm Thị Minh H và bà H cho rằng làm ảnh hưởng đến mỹ quan của căn nhà nên yêu cầu ông H1 bà U phải tháo dỡ khi trả nhà là có cơ sở chấp nhận.

[14] Trên diện tích đất tranh chấp có 4 ki ốt đã cho người khác thuê. Bị đơn khai do mình xây dựng nhưng không có tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh. Hơn nữa, nguyên đơn chưa yêu cầu người thuê trả lại tài sản này nên Tòa án không xem xét.

[15] Quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U cho rằng họ có bỏ tiền san lấp mặt bằng, góp tiền cho mẹ để xây nhà nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp để chứng minh. Trong khi đó, theo hồ sơ xây dựng nhà ở như: giấy phép xây dựng, hợp đồng kinh tế xây dựng, hồ sơ thiết kế nhà ở gia đình, các biên lai nộp tiền... do nguyên đơn cung cấp thì toàn bộ chi phí để xây dựng nhà do bà Phan Thị L chi trả. Bên cạnh đó, trong thời gian ở tại căn nhà này ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U không những không phải trả tiền thuê nhà mà còn được hưởng lợi từ việc sử dụng mặt bằng phía trước để hành nghề rửa xe, được nhận tiền cho thuê các ki ốt... nên không có căn cứ để buộc bà Phạm Thị Minh H phải thanh toán tiền công sức đóng góp, giữ gìn, bảo quản tài sản cho họ.

Theo những nhận định trên bản án sơ thẩm là có cơ sở, kháng cáo của bà Trần Thị Thảo U là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do không được chấp nhận kháng cáo, bà U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thảo U; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân

dân tỉnh Bình Thuận;

Áp dụng: khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, 163, 164, 166, 221, 279 và Điều 356 Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà bà Phạm Thị Minh H. Buộc ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U, ông Phạm Xuân H2 và bà Phạm Trần Thảo H3 phải tháo dỡ phần mái gắn lên phần sân phía trước căn nhà (khung sắt, lợp tole) và giao trả lại căn nhà số F L, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BG 045275 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 23 tháng 6 năm 2011 cho bà Phạm Thị Minh H.

2. Không chấp nhận phản tố của ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U yêu cầu hủy “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa bà Phan Thị L và bà Phạm Thị Minh H đối với căn nhà số F L, thành phố P được giao kết tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận; số công chứng 859, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: bà Phạm Thị Minh H phải chịu 2.000.000 đồng và ông Phạm Xuân H1 phải chịu 1.800.000 đồng mà họ đã tạm ứng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Phạm Thị Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà Phạm Thị Minh H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp ngày 28 tháng 8 năm 2019 theo Biên lai số 0027970 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 12 tháng 8 năm 2020 ông Phạm Xuân H1, bà Trần Thị Thảo U đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0005096 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết được chuyển thành án phí; ông Phạm Xuân H1 và bà Trần Thị Thảo U còn phải nộp thêm 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Thảo U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008401 ngày 22/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận; Bà U đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA, TVN.

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

Dương Tuấn Vinh