TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 186/2021/DS-PT
Ngày 03-12-2021
V/v tranh chấp kiện đòi nhà, đất cho ở nhờ; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 375/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp kiện đòi nhà, đất cho ở nhờ; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2021/QĐPT-DS, ngày 25 tháng 02 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 56/2021/QĐPT-DS ngày 02/6/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 73/2021 ngày 25/10/2021 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 530/1A khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Tổ 14, đường T, khu phố T, phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Thu Th1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 530/1A, khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 28/4/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Ngô Tr, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 29/20 đường số 35, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là Luật sư của Công ty Luật TNHH Trung Lê và Cộng sự, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; ông Nguyễn Văn Th6, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Số 530/1A khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Cao Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: Nhà số 1.05 chung cư TDH đường 6D khu phố 3, phường Ph, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 03/10/2019), có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 530/1A khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Nguyễn Đức Th2, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà 255/5 P, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 17245, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD), có mặt.

2. Bà Lê Thị Thu Th1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 530/1A, khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1952; địa chỉ: Phòng 707 chung cư TDH Phước Bình, đường 6A, khu phố 3, phường Bình Phước, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ph: Ông Nguyễn Sỹ Th3, sinh năm 1987; địa chỉ liên hệ: 41-43 Trần Cao Vân, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện theo ủy quyền, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Xuân L, Luật sư Công ty Luật TNHH V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

4. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: Xã Đ, huyện A, tỉnh Nghệ An, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 108, đường số 9 khu Trung tâm hành chính D, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Mỹ L1, Trưởng Văn phòng Công chứng D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Trần Đông T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường T, Tổ 14, khu phố T, phường Tân Bình, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân thành phố D; Trung tâm hành chính thành phố D, tỉnh

Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Quang Nh, sinh năm 1947; địa chỉ: Số 157/1A, khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị Xuân B, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 1A/1 Khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Ánh T3, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 135/1A khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Đỗ Thị L2, sinh năm 1937, địa chỉ: Khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Th4, sinh năm 1940; địa chỉ: Số nhà 555 Khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Huỳnh Công B1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số nhà 52/3 đường Quốc lộ 1K khu phố Đông A, phường Đông H, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Huỳnh Phú Th5, sinh năm 1963; địa chỉ: Số ½ đường Quốc lộ 1K, khu phố Đông A, phường Đông H, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Huỳnh Phú K, sinh năm 1967; địa chỉ: Số ½ đường Quốc lộ 1K, khu phố Đông A, phường Đông H, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 04/9/2019 lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th trình bày*:

Năm 1982, ông Nguyễn Văn T1 là cha của bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 234m^2 thuộc thửa đất số 2105, tờ bản đồ số 7TDH.12 của ông Huỳnh Văn T4, đất tọa lạc khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ngày 30/6/2010, ông Nguyễn Văn T1 được cấp Giấy chứng nhận số vào sổ CH01130 đối với quyền sử dụng đất trên.

Năm 2014, bà được bố mẹ là ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Thu Th1 tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đối với diện tích 234m^2 (170m^2 đất ODT, 64m^2 đất CLN) thuộc thửa đất số 2105, tờ bản đồ số 7TDH.12 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4259, quyển số 08, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2014 do Văn phòng Công chứng D chứng thực. Ngày 15/9/2014, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận số vào sổ CH13809 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D cấp.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà vẫn để cho bố mẹ và các cô, chú của bà gồm ông Nguyễn Văn Th6, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị T tiếp tục được ở nhờ trên nhà, đất thuộc quyền sử dụng, quản lý hợp pháp của bà. Hiện nay do nhu cầu cần nhà ở, bà đã yêu cầu bố mẹ cùng các cô chú của bà phải trả lại nhà, đất cho bà nhưng chỉ có bố, mẹ bà đồng ý trả lại nhà, đất cho bà còn các cô chú là ông Nguyễn Văn Th6, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị T không đồng ý trả lại nhà đất cho bà. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Th6, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà phần diện tích đất là 234m^2, thuộc thửa đất 2015, tờ bản đồ số 7TDH.12 và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH13809 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D cấp ngày 15/9/2014 cho bà.

- Tại bản tự khai ngày 25/10/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Nguyễn Văn Th6, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị T là bà Cao Thị H trình bày:

Ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Ch lấy nhau và sinh được 07 người con gồm: Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1952; Nguyễn Văn T1, sinh năm 1962; Nguyễn Thị T, sinh năm 1864; Nguyễn Văn C (đã chết); Nguyễn Văn Th6, sinh năm 1968; Nguyễn Thị B3; Nguyễn Thị U, sinh năm 1970.

Năm 1982, ông Nguyễn Văn Ph nhận chuyển nhượng đất từ ông Huỳnh Văn T4 diện tích đất 234m^2 thuộc thửa đất số 2105, tờ bản đồ số 7TDH.12, đất tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện D (nay là khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D), tỉnh Bình Dương. Giá nhận chuyển nhượng là 19.000 đồng. Khi mua trên đất có 01 căn nhà tole, vách tole, nền đất. Sau khi giao tiền, nhận đất ông Ph đã sửa lại căn nhà tole thành nhà mái ngói, cột gỗ, vách tole, nền đất để vợ chồng ông Ph cùng mẹ và các em sinh sống. Lúc này ông T1 đang sinh sống trên thành phố, năm 1983, ông T1 đưa vợ con về ở chung, cuối năm 1983, vợ đầu của ông T1 chết. Năm 1984, ông Ph giao nhà, đất lại cho mẹ (bà Chét) cùng các em quản lý, sử dụng, ông Ph chuyển lên Sài Gòn sinh sống, làm việc tại đó.

Quá trình sinh sống năm 1989 bà Nguyễn Thị U lập gia đình, năm 1990 để tạo điều kiện sinh hoạt cho bà U, ông Ph đồng ý cho bà U một phần đất trong tổng diện tích đất tranh chấp để bà U cất nhà ra ở riêng. Năm 2000, bà U xây dựng lại căn nhà trước đó, nhà có kết cấu tường gạch, nền gạch, mái tole có chiều rộng 4m, chiều dài 11,4m; giáp ranh với căn nhà của bà U ông Ph xây thêm 01 căn nhà có kết cấu tường gạch mái tole, nền gạch, diện tích 51,3m^2 (rộng 4,5m x dài 11,4m) để bà Ch, ông Th6, bà T ở và làm thêm nhà tạm vừa để làm sân vừa để dựng xe, diện tích 28,6m^2. Phần diện tích nhà, đất giáp mặt tiền quốc lộ 1A bà Ch cho thuê để lấy tiền trang trải sinh hoạt. Năm 2016, ông T1 đưa gia đình gồm vợ chồng bà Th, bà Th1 (là vợ sau của ông T1) và ông về sinh sống tại đây. Để có không gian sinh hoạt riêng gia đình ông T1 đã ngăn phần

phía sau phần diện tích nhà đất cho thuê và sửa sang lại thêm phần gác để gia đình cùng ở, được một thời gian thì vợ chồng bà Th chuyển về sinh sống cùng gia đình nhà chồng. Năm 2018, sau khi bà Ch chết, ông T1 là người thu tiền thuê nhà để lấy tiền cúng giỗ và hương khói cho bà Ch.

Việc ông T1 kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2009, bà U, ông Th6, bà T và bà Ch đều không biết. Việc ông T1, bà Th1 làm thủ tục tặng cho lại bà Th toàn bộ diện tích nhà đất trên các bị đơn, ông Ph đều không biết. Chỉ đến khi bà Th nộp đơn khởi kiện tại Tòa án các bị đơn mới biết. Vì vậy, các bị đơn không đồng ý với yêu cầu của bà Th vì bà Th không C một sự đóng góp nào trong việc tạo lập nên thửa đất này nên không C quyền khởi kiện đòi nhà, đất. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Ph, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Ph, các bị đơn đồng ý trả lại nhà đất cho ông Ph hoặc tự thỏa thuận với ông Ph về việc trả lại nhà đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Khi nào không tự thỏa thuận được các đương sự sẽ tranh chấp bằng một vụ án khác

- Tại bản tự khai ngày 10/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của các bị đơn về quan hệ huyết thống.

Đầu năm 1982, mẹ ông và các anh chị em trong gia đình chuyển từ vùng kinh tế mới về Bình Dương sinh sống, riêng gia đình ông đến năm 1983 mới chuyển về. Sau khi về Bình Dương, do mẹ và các anh chị em trong gia đình không C nơi ở nên năm 1982 ông Nguyễn Văn Ph đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Huỳnh Văn T4 để mọi người có nơi sinh sống. Thửa đất ông Ph mua thuộc thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12 tọa lạc tại địa chỉ ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương) có diện tích 234m^2. Giá mua bán thời điểm đó là 19.000 đồng, sở dĩ ông biết số tiền chuyển nhượng là do khi nhận chuyển nhượng ông Ph không đủ tiền nên hỏi vay ông số tiền 2.000 đồng (hai nghìn đồng), ông đồng ý. Tại thời điểm mua trên đất đã có 01 ngôi nhà tole, vách tole, nền đất. Sau đó ông Ph đã sửa chữa lại thành mái ngói, cột gỗ, vách tole, nền đất để mẹ ông, vợ chồng ông Ph, ông Th6, bà T, bà U, ông C ở. Đến năm 1983, gia đình ông chuyển về Bình Dương và sống chung với mẹ cùng các anh chị em.

Năm 1984, vợ chồng ông Ph công tác tại Thành phố Hồ Chí Minh nên chuyển đến sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, phần nhà đất ông Ph nhận chuyển nhượng để lại cho mẹ ông và anh chị em trong gia đình thay ông Ph quản lý, sử dụng làm nơi sinh sống. Năm 1983, vợ ông chết, năm 1993 ông lấy vợ mới là bà Lê Thị Thu Th1 và sinh được 01 người con là bà Th. Sau khi lấy vợ, vợ chồng ông cũng chuyển đến sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh để tiện cho công việc khi đó nhưng thỉnh thoảng vẫn đi về. Khoảng năm 2015 – 2016, ông nghỉ việc nên hai vợ chồng chuyển về sinh sống cùng mẹ và các anh chị em trong gia đình. Trong quá trình sinh sống trên đất, năm 1990 bà U được ông Ph đồng ý cho bà xây dựng trên đất 01 căn nhà lá, cột gỗ, nền đất để bà U ra

ở riêng. Năm 2000, ông Ph có xây sửa lại phần nhà bà U đang ở và xây thêm ngôi nhà ngang và phần nhà tạm mái che như hiện trạng bây giờ để bà Ch, ông Th6, ông C, bà T ở. Phần nhà, đất giáp Quốc lộ 1K cho thuê để lấy tiền sinh hoạt. Khi mẹ ông còn sống tiền thuê nhà đất do mẹ ông thu, khi mẹ ông chết thì ông là người thu số tiền này để trang trải cuộc sống và hương khói cho mẹ ông vì bản thân ông không còn khả năng lao động nên kinh tế rất khó khăn.

Năm 2009, do không ở hẳn trên Thành phố Hồ Chí Minh mà vợ chồng ông đi đi về về nên biết Ủy ban nhân dân thị xã D có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà, ông đã liên hệ với ông Ph nói ông Ph đưa giấy nhận chuyển nhượng đất giữa ông Ph với ông T4 để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất. Sau khi ông Ph đưa giấy chuyển nhượng đất cho ông, ông đã làm thất lạc và do ông C cho ông Ph vay 2.000 đồng để đủ tiền nhận chuyển nhượng đất đồng thời lúc này ông C hộ khẩu ở Bình Dương nên thuận tiện cho việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đất hơn ông Ph. Vì ông Ph đồng ý để cho ông tạm đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đã để vợ ông đi làm mọi thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông C hứa và cam kết với ông Ph khi nào ông Ph cần sử dụng đất ông sẽ trả lại đất và sang tên cho ông Ph theo quy định. Đến ngày 30/6/2010, ông đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB846586; số vào sổ cấp CH01130 cho ông (Nguyễn Văn T1). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông tìm hiểu về thủ tục xin tách thửa để tách phần đất tương đương giá trị 2.000 đồng tại thời điểm nhận chuyển nhượng nhưng thấy phức tạp nên ông chưa tiến hành làm. Đầu năm 2014, con gái ông là Nguyễn Thị Thu Th biết nguyện vọng của ông nên đã chủ động đề xuất để bà Th đi làm thủ tục tách thửa thay ông, ông đồng ý. Tháng 8 năm 2014, bà Th tiến hành làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất trên sang tên bà Th, do tin tưởng con vì bà Th hứa việc tặng cho này chỉ để thuận tiện làm thủ tục tách thửa và thấy bà Th có thiện chí trong việc hỗ trợ mình nên khi bà Th yêu cầu ông ra văn phòng công chứng ký tên làm thủ tục tặng cho sang tên bà Th ông đồng ý ký các văn bản tại phòng công chứng. Việc ông làm thủ tục tặng cho đất cho bà Th ông Ph không hay biết. Nhưng sau khi được sang tên quyền sử dụng đất bà Th không đi làm thủ tục tách thửa như đã hứa mà lợi dụng việc mình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương và yêu cầu bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Th6 và những người sinh sống trong nhà trả lại đất, trả lại nhà cho bà Th.

Ông khẳng định phần diện tích đất các đương sự đang tranh chấp không phải ông là người nhận chuyển nhượng, ông Ph mới chính là người nhận chuyển nhượng từ ông T4, ông chỉ cho ông Ph vay số tiền 2.000 đồng tại thời điểm mua đất để cho đủ tiền mua. Đối với số tiền 2.000 đồng ông cho ông Ph vay ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ông và ông Ph sẽ tự thỏa thuận giải quyết đối với số tiền này, trường hợp nếu có tranh chấp ông sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Th ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà Th, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ph. Ông đồng ý trả lại nhà, đất cho ông Ph và các bị đơn.

- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10/01/2020, bà Lê Thị Thu Th1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà là mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị Thu Th, là chị dâu của bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Th6 và là vợ của ông Nguyễn Văn T1. Năm 1990 bà và ông T1 sinh sống như vợ chồng đến năm 1993 mới đăng ký kết hôn. Khi lấy ông T1, thì đã có nhà đất hiện trạng nhà lúc đó có kết cấu mái lá, xung quanh dựng tôn, nhà được phân chia thành hai gian, một gian vợ chồng bà ở cùng mẹ chồng, một gian bà U ở, phần còn lại là đất trống, lúc đó ông Th6, bà T chưa về ở cùng, năm 2001 ông T1 và ông Ph hùn tiền xây dựng lại nhà giống như hiện trạng bây giờ. Vợ chồng bà sinh sống ở đây được 03 năm, năm 1993 vợ chồng bà chuyển lên sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2007 trở về sinh sống tại nhà đất đang tranh chấp. Năm 2009, vợ chồng bà ngăn một phần phía sau căn nhà giáp Quốc lộ 1K và xây tường gạch để làm nơi ở, năm 2013, bà Th (con gái bà) về sửa lại và xây cao lên làm gác xép mở rộng diện tích sinh hoạt. Bà khẳng định phần diện tích nhà đất đang tranh chấp do ông T1 chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông T4 chứ không phải ông Ph nhận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng lúc đó là 12.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay nhưng hiện nay giấy này đã bị thất lạc không còn, vì ông T1 là người nhận chuyển nhượng nên bà là người trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất. Tại thời điểm bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ph, bà U, bà Ch (mẹ của ông Ph, ông T1, bà U) đều biết nhưng không C ý kiến gì, ngày 30/6/2010 ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình chung sống trên nhà, đất vợ chồng bà không san lấp, cải tạo gì trên đất. Năm 2009, vợ chồng bà xây dựng căn nhà giáp phía sau căn nhà cho thuê, giá trị xây dựng khoảng 130.000.000 đồng, năm 2013, bà Th sửa chữa, xây thêm gác lửng hết khoảng 200.000.000 đồng. Hiện nay bà không còn sinh sống trên đất tranh chấp, bà Th cũng không còn sinh sống tại đây từ năm 2012. Đối với ý kiến của nguyên đơn bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật

- Tại bản tự khai ngày 10/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn Ph và người đại diện hợp pháp của ông Ph là ông Nguyễn Sỹ Th3 trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 về quan hệ nhân thân.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất này là do ông là người trực tiếp nhận chuyển nhượng, ông T1 không phải là người trực tiếp nhận chuyển nhượng nên không C quyền tặng cho bà Th, bà Th không C quyền đòi nhà đất không phải do mình tạo lập lên.

Ông thống nhất với phần trình bày của ông T1 và các bị đơn về nguồn gốc nhà đất và quá trình sử dụng nhà, đất.

Năm 2009 Ủy ban nhân dân huyện D có chủ trương cấp sổ đại trà, ông T1 thông báo cho ông biết nhưng vì ông sinh sống và làm việc trên Thành phố Hồ Chí Minh, không thuận tiện trong việc đi lại làm thủ tục cấp sổ nên ông đồng ý đưa giấy nhận chuyển nhượng đất giữa ông với ông T4 theo yêu cầu của ông T1 để ông T1 thay ông làm thủ tục ra chủ quyền theo luật định. Khi ông đưa giấy chuyển nhượng đất cho ông T1 đi làm thủ tục cấp sổ ông T1 đã lập giấy cam kết ngày 06/9/2009. Sau đó ông T1 thông báo cho ông biết đã làm thất lạc giấy nhận chuyển nhượng nên nói ông để cho ông T1 làm thủ tục kê khai đứng tên ông T1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông T1 có hộ khẩu ở D và đang sinh sống trên đất và hứa nếu sau này ông cần thì ông T1 sẽ làm thủ tục chuyển tên sang cho ông, ông đồng ý. Việc thỏa thuận đứng tên dùm chỉ nói bằng miệng giữa hai anh em. Ngày 30/6/2010, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố) D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CH01130.

Năm 2018, mẹ ông chết, bản thân ông muốn ông T1 giao trả lại đất để làm thủ tục xin phép xây dựng nhưng ông T1 nói rằng đất chưa tách được thửa nên chưa thể sang tên cho ông. Vì tin tưởng ông T1 nên ông cũng không thúc giục ông T1 nhiều nhưng ông không hề biết ông T1 đã tặng cho toàn bộ thửa đất đó cho con gái. Chỉ đến khi bà Th khởi kiện yêu cầu mấy người em ông đang sinh sống trên đất trả lại nhà đất cho bà Th ông mới biết chuyện. Lúc này ông T1 cũng nói cho ông biết mục đích tặng cho con gái để con gái hỗ trợ làm thủ tục tách thửa thế nhưng đến khi đứng tên trên giấy chứng nhận thì bà Th lại không thực hiện việc tách thửa như đã hứa.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại nhà, đất cho bà Th ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th và yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4259 do Văn phòng Công chứng D, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/8/2014, người tặng là ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Thu Th1, người được tặng là bà Nguyễn Thị Thu Th;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 057847; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 13569 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Th ngày 15/09/2014. Đồng thời công nhận quyền sở hữu, sử dụng của ông Ph đối với thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12, đất tọa lạc địa chỉ: Khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông Ph được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho mình theo quy định của pháp luật.

+ Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu Th1 và bà Nguyễn Thị Thu Th trả lại cho ông Ph toàn bộ diện tích nhà đất là 234m^2 và nhà trên đất theo hiện trạng hiện nay của thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12, đất tọa lạc địa chỉ: Khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Quyền lợi giữa ông với các bị đơn sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Tại Công văn số 29/VPCCDA ngày 23/6/2020, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng D là bà Phạm Thị Mỹ L1 trình bày:

Ngày 25/8/2014, Công chứng viên của Văn phòng Công chứng D, tỉnh Bình Dương chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 4259 quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên tặng cho (sau đây gọi tắt là bên A): Ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu Th1 với bên nhận tặng cho (sau đây gọi tắt là bên B): Bà Nguyễn Thị Thu Th.

Về căn cứ xác lập hợp đồng: Do bà Nguyễn Thị Thu Th lập phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản. Văn phòng Công chứng D, tỉnh Bình Dương soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có nội dung theo yêu cầu bằng văn bản của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch; cụ thể: Ông bà Nguyễn Văn T1, Lê Thị Thu Th1 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu Th thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12, diện tích 234m^2, địa chỉ thửa đất: Ấp (nay là khu phố) Đông Tác, xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố D, tỉnh Bình Dương; Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xác định giá trị quyền sử dụng đất tặng cho là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và thỏa thuận về thời điểm giao tài sản, trách nhiệm nộp thuế, phí liên quan và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Các bên tham gia giao dịch, ký kết hợp đồng không C yêu cầu hoặc đề nghị nào khác, cũng không nêu ra bất kỳ ý kiến thắc mắc gì liên quan đến đối tượng, hiện trạng tài sản tặng cho.

Về năng lực hành vi dân sự: Tại thời điểm các bên tham gia ký kết hợp đồng, giao dịch gồm: Ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu Th1 và bà Nguyễn Thị Thu Th đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

Về thủ tục công chứng: Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; về chủ thể giao dịch bên tặng cho là ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu Th1 với bên nhận tặng cho bà Nguyễn Thị Thu Th, việc xác lập hợp đồng, giao dịch giữa các bên tham gia đều hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; các bên tham gia giao dịch, ký kết hợp đồng đã đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với các yêu cầu của các đương sự tham gia vụ án, văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 18/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Đ trình bày:

Ngày 05/6/2020, giữa anh và ông T1 ký hợp đồng thuê mặt bằng (viết giấy tay không công chứng, chứng thực) với diện tích khoảng 60m^2, thuộc một phần thửa đất số 2105 tờ bản đồ số 7TDH.12, địa chỉ khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương để ông làm cửa sắt. Khi đến thuê mặt bằng ông chỉ biết ông T1 là chủ nhà nên ký hợp đồng với ông T1 mà không tìm hiểu thông tin ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông không đầu tư, sửa chữa gì đối với phần mặt bằng nhà cho thuê.

Ông không C ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các đương sự. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2020 và ngày 16/8/2020, người làm chứng ông Huỳnh Phú K trình bày:

Ông là con trai của ông Huỳnh Văn T4. Năm 1982, khi bố mẹ ông còn sống có chuyển nhượng cho ông Ph một mảnh đất với giá khoảng 19.000 đồng (ông không biết chính xác mà chỉ nghe bố mẹ ông nói lại). Mọi giao dịch mua bán, thanh toán với bố mẹ ông đều do ông Ph thực hiện. Việc mua bán được hai bên lập giấy tờ tay nhưng tờ giấy đó ông Ph còn giữ hay không ông không biết. Khi nhận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc chỉ cắm cọc, chỉ đất rồi giao đất cho ông Ph. Ông nhớ khi chuyển nhượng trên đất có một căn nhà lá, vách tole phía trước đất (nơi bây giờ ông Ph làm kiot cho thuê) còn phía sau là bụi tầm vông và đất trống. Sau khi nhận chuyển nhượng ai là người quản lý, sử dụng thửa đất này ông không rõ chỉ nghe nói ông Ph để cho mẹ và các em ở ông Ph không ở, còn bà Th có ở hay không ông không biết. Ông khẳng định việc chuyển nhượng đất là do ông Ph thực hiện, giao tiền cho bố mẹ ông, bố mẹ ông không bán đất cho ông T1. Đất đã được giao cho ông Ph từ lâu, anh bà em của ông cũng không tranh chấp gì nên không còn quyền lợi gì.

Đối với yêu cầu của bà Th và ông Ph ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Th, chấp nhận yêu cầu của ông Ph vì ông Ph là người nhận chuyển nhượng đất chứ không phải ông T1 (bố bà Th) nhận chuyển nhượng.

- Tại bản tự khai ngày 16/8/2020, người làm chứng ông Huỳnh Công B1 trình bày:

Ông là con của ông Huỳnh Văn T4, là anh của ông Huỳnh Phú K và ông Huỳnh Phú Th5. Ông thống nhất với lời trình bày của ông K, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 16/8/2020, người làm chứng ông Huỳnh Phú Th5 trình bày:

Ông là con của ông Huỳnh Văn T4, là anh của ông Huỳnh Phú K, là em ông Huỳnh Công B1. Ông thống nhất với lời trình bày của ông K và ông B2, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 16/8/2020, người làm chứng bà Nguyễn Thị Th4 trình bày:

Bà sinh sống tại xã Bình An từ năm 1972. Khi con của bà Ch (tên thường gọi là bà Ba Xích Lô) là ông Ph còn làm tài xế đường dài, lái xe chở gỗ nên ông Ph biết ông T4 có nhu cầu bán đất, ông Ph đã mua cho mẹ và các em ông Ph (khi đó đang ở trên vùng kinh tế mới ở Bình Phước) đất của ông T4 và sau khi mua xong đã đưa mẹ và các em về sinh sống từ đó cho đến nay. Bà không biết diện tích và giá cả mua bán cụ thể nhưng bà biết khi mua trên đất có 01 căn nhà lụp xụp phía trước (là phần hiện nay cho thuê), còn phía sau là đất trống. Khi đó con gái Út của bà Ba lấy chồng, anh em trong gia đình xây dựng cho nhà để ở như hiện trạng bây giờ.

Từ khi ông Ph mua đất đến nay bà thấy có bà Ba cùng các con là ông Th6, ông C, bà T, ông T1 còn bà Th bà không biết cũng chưa gặp bao giờ. Thời điểm ông Ph mua đất của ông T4 bà chỉ biết ông Ph còn ông T1 lúc đó ở đâu, làm gì bà không biết.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2020, người làm chứng bà Đỗ Thị L2 trình bày:

Bà quen biết với bà Ch (mẹ của ông Ph và ông T1), khi bà Ch còn sống, bà và bà Ch thường qua nhà nhau chơi và bà có nghe bà Ch tâm sự rằng: Tôi nhờ con trai (thằng hai) nhà tôi mua được mảnh đất này nên mẹ con tôi có chỗ ở. Tôi thấy bà Ch sinh sống tại thửa đất tranh chấp cùng với 02 người con gái và hai hay ba người con trai, tôi không biết rõ tên những người con trai này.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2020, người làm chứng bà Lê Thị Ánh T3 trình bày:

Năm 1985 bà về ở tại khu phố Đ, nhà bà giáp ranh với nhà, đất đang tranh chấp. Bà không biết việc mua bán giữa ông Ph với ông T4 nhưng từ khi bà về đây sinh sống đều nghe bà Ba Xích Lô (bà Ch – mẹ ông Ph) cùng anh em trong gia đình nói đất này do ông Ph mua. Khi bà về ở thì hiện trạng trên đất chỉ có một căn nhà lụp sụp, sau này ông Ph mới về xây lại nhà gạch như bây giờ để cho mẹ và các em của ông Ph ở, còn căn nhà hiện nay ông T1 đang ở là do con gái của ông T1 về sửa chữa nâng tầng lên giống như hiện tại (năm nào sửa bà không nhớ). Căn nhà phía sau (bên hông) nhà ông T1 do mẹ ông T1 ở cùng với bà T, ông Th6, ông C (sau này ông C bị tai nạn chết), căn nhà bên cạnh nhà của bà Ch là do mẹ con bà U sinh sống.

Thời điểm ông Ph về xây nhà cho mẹ và các em (bà không nhớ năm nào) thì ông T1 đang làm phụ xe container cho gia đình ông Ph, bản thân ông T1 cũng không ở đây từ năm 1985 mà sau này cách đây khoảng mấy năm gia đình ông T1 mới chuyển về ở cùng mẹ và các em. Ông Ph không sinh sống tại đây nhưng thường xuyên về thăm mẹ và các em. Quá trình sinh sống gần nhà bà không thấy vợ chồng ông T1 đánh nhau cũng không thấy các em của ông T1 đánh, chửi bà Th1, còn lý do tại sao bà Th1 bỏ đi không ở đây thì bà không biết.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2020, người làm chứng bà Huỳnh Thị Xuân B trình bày:

Bà không biết việc mua bán đất như thế nào nhưng từ khi bà lớn lên bà thấy phần đất đanh tranh chấp do bà Ba Xích Lô (bà Ch) sinh sống cùng các con là vợ chồng bà U, ông C, bà Thơm, còn ông T1 thì đi đi về về. Còn bà Th sinh sống ở đây thời gian bao lâu bà không biết.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2019, người làm chứng ông Nguyễn Quang Nh trình bày:

Ông là người dân sinh sống tại đây lâu năm, đồng thời là tổ trưởng tổ 7, khu phố Đ, phường Tân Đ, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương từ năm 1980 đến năm 2018 ông nghỉ. Ông biết việc gia đình bà Ch có mua đất của ông Chín Ó (tên khai sinh của ông Chín Ó là Tô hay Tộ ông cũng không rõ). Việc mua bán, giá cả, ai là người thanh toán thì ông không rõ nhưng ông biết, sau khi ông làm tổ trưởng một năm thì thấy gia đình bà Ch mua đất. Khi gia đình mua đất không C ông T1, bà Ch ở với các con là ông Th6, bà U, ông Tới, ông C. Hiện nay ông C đã chết, bà Ch cũng đã chết năm 2018. Trong hộ khẩu vẫn có tên ông T1 nhưng ông T1 đi làm ăn xa thỉnh thoảng mới về, năm 2016 ông T1 về ở hẳn tại nhà đất này. Bà Th mới chuyển về đây được khoảng 2-3 năm nay. Năm 2016 ông làm thủ tục gia đình văn hóa cho khu phố mới biết bà Th làm thủ tục tách hộ khẩu riêng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th về tranh chấp kiện đòi nhà và đất cho ở nhờ đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị U, Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Th6.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ph với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th:

- Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4259, quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng D công chứng ngày 25/8/2014 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu Th1 với bà Nguyễn Thị Thu Th bị vô hiệu.

- Công nhận ông Nguyễn Văn Ph được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 234m^2 thuộc thửa 2105, tờ bản đồ số 7TDH.12, đất tại khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương và các tài sản trên gắn liền với đất (có bản vẽ kèm theo); đối với căn nhà (phần ký hiệu A trên bản vẽ) ông Nguyễn Văn Ph được toàn quyền sử dụng sau khi đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu Th số tiền 23.454.000đ (hai mươi ba triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri BV057847, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH13509 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương

cấp ngày 15/9/2014 cho bà Nguyễn Thị Thu Th để cấp lại theo quyết định của bản án này.

3. Ông Nguyễn Văn Ph có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu Th số tiền 23.454.000đ (hai mươi ba triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn đồng) là số tiền sửa chữa căn nhà ông Nguyễn Văn T1 đang quản lý sử dụng (phần ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/10/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có nhiều sai sót, vi phạm tố tụng nghiêm trọng. Cụ thể:

- Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Ph) có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th; yêu cầu ông T1, bà Th1 và bà Th trả lại cho ông Ph toàn bộ diện tích 234m^2 đất và nhà trên đất theo hiện trạng hiện nay. Như vậy, theo khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì Tòa án cấp sơ thẩm phải chuyển vụ án lên Tòa án cấp tỉnh và luật chỉ quy định thẩm quyền của Tòa án là hủy quyết định cá biệt hoặc bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà không quy định Tòa án có thẩm quyền đề nghị cơ quan hành chính Nhà nước điều chỉnh quyết định hay đề nghị thu hồi quyết định. Do đó, nội dung này vi phạm do vượt quá thẩm quyền và phạm vi giải quyết của Tòa án.

- Về việc chấp nhận cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi yêu cầu độc lập tại phiên tòa: Tại phiên xét xử ngày 30/9/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận việc người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ph (là ông Nguyễn Sỹ Th3) về việc thay đổi một phần yêu cầu độc lập từ "hủy hợp đồng tặng cho" thành "tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu". Điều này là vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng vì Giấy ủy quyền ngày 06/11/2019 không bao gồm nội dung về việc "người đại diện có quyền thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập". Do đó, việc thay đổi yêu cầu độc lập ngay tại phiên tòa là vượt quá phạm vi ủy quyền và việc thay đổi yêu cầu từ "hủy hợp đồng tặng cho" thành "tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu" cũng vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu.

- Về việc quyết định, tuyên án vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự: Trong đơn yêu cầu độc lập của mình, ông Ph yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu

cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu Th1 và bà Nguyễn Thị Thu Th trả lại cho ông Ph toàn bộ thửa đất và nhà trên đất theo hiện trạng hiện nay. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án (trang 19), Tòa án cấp sơ thẩm tuyên thêm nội dung: "ông Nguyễn Văn Ph được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất … và các tài sản gắn liền với đất". Ngoài ra, các đương sự trong vụ án cũng không đưa ra yêu cầu về vấn đề trách nhiệm bồi thường về tài sản, nhưng nội dung này vẫn được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào nội dung tuyên án. Do đó, việc quyết định và tuyên án của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng và hoàn toàn trái với quy định pháp luật về tố tụng theo khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bên cạnh đó, bản án sơ thẩm còn thiếu sót là không giải quyết yêu cầu của đương sự. Cụ thể: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu Th1 và bà Nguyễn Thị Thu Th trả lại cho ông Ph toàn bộ thửa đất và nhà trên đất theo hiện trạng hiện nay. Tuy nhiên, phần tuyên án chỉ chấp nhận yêu cầu của ông Ph đối với nguyên đơn, còn phần yêu cầu đối với ông T1 và bà Th1 thì chưa giải quyết.

- Thủ tục định giá tài sản tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục về định giá theo quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự, trong đó có nguyên đơn. Mặc dù, thực tế quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa cấp phúc thẩm đã cho tiến hành thủ tục định giá lại. Tuy nhiên, cũng cần ghi nhận việc vi phạm này của cấp sơ thẩm.

- Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí về việc định giá tài sản và chịu án phí 600.000 đồng là không phù hợp.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho giữa ông T1, bà Th1 và bà Th vô hiệu là không C cơ sở, hợp đồng tặng cho ký giữa ông T1, bà Th1 và bà Th là hoàn toàn tự nguyện, không C khiếu nại hay tranh chấp giữa các bên tại thời điểm ký kết và sau thời điểm ký kết (từ năm 2014 đến nay); ngoài lời khai nhiều mâu thuẫn, các đương sự và người làm chứng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh ông Ph là người sử dụng đất; cũng như trái với xác minh của chính quyền địa phương.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào duy nhất các lời khai và sự thừa nhận của ông T1 về việc ông Ph là người nhận chuyển nhượng (mặc dù ngoài lời khai, không C bất kỳ tài liệu nào chứng minh), để đi đến kết luận đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự là trái với quy định của pháp luật vì bà Th1 và bà Th là bên phản đối ý kiến này. Ông Ph yêu cầu độc lập nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho nội dung trình bày của mình ngoài lời khai và "giấy cam kết" được ngụy tạo, giả mạo có sự tiếp tay của người liên quan khác là ông T1.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Th6 phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất 234m^2 và căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 2105, tờ bản đồ số 7TDH.12 tại khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV 057847 do UBND thị xã D cấp ngày 15/9/2014, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ph. Ngoài ra, liên quan đến việc ông Bùi Văn Đ ký hợp đồng thuê mặt bằng trái pháp luật và diễn ra lúc vụ án đang xét xử, cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Th vẫn còn hiệu lực. Vì vậy, đề nghị ông Đức cũng có trách nhiệm bàn giao toàn bộ mặt bằng này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (ông Ph) trình bày:

Giấy ủy quyền của ông Ph là ủy quyền toàn bộ cho ông Nguyễn Sỹ Th3, do đó khi Tòa án xác định ông Ph là đương sự trong vụ án thì đương sự có quyền ủy quyền cho người khác có toàn quyền của người ủy quyền và giấy ủy quyền được lập tại Phòng công chứng Quận 9 (nay là thành phố T) được công chứng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Do đó, trường hợp này hợp đồng tặng cho không đúng nên yêu cầu hủy hoặc vô hiệu đều có hậu quả xử lý giống nhau và theo đúng quy định pháp luật. Đối với ý kiến của Luật sư nguyên đơn về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu: Trong trường hợp, ông Ph thắng kiện được giao quyền về tài sản thì công nhận cho ông Ph đất, nhà trên đất tranh chấp là phù hợp. Án đã tuyên đúng theo quy định, không tuyên quyền sở hữu nhà mà chỉ nêu được quyền quản lý tài sản trên đất và quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có lời khai phù hợp lời khai của các bên đương sự và phù hợp các chứng cứ khác nên được xem là tình tiết không phải chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến độ tuổi của ông T1 và khả năng lao động của ông T1 tại thời điểm 1982, ông T1 còn rất trẻ làm sao có tiền mua đất. Thời điểm đó ông T1 đã thừa nhận ông không ở trên đất, bị đơn ở trên đất, con ông T4 và những người làm chứng đã xác định sự thật. Từ ban đầu, bà Th đã xác định hợp đồng tặng cho có điều kiện, ông T1 xác định việc tặng cho là giả tạo, bà Th không chứng minh hợp đồng tặng cho của bà Th có hợp pháp hay không để hủy hoặc không hủy nhưng lại chứng minh các nội dung khác. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Th1 cũng xác định hợp đồng tặng cho có điều kiện. Cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật và nguyên đơn trình bày không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Ngày 06/11/2019 ông Ph ủy quyền cho người đại diện tham gia trong vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản với nguyên đơn. Ngày 10/01/2020, ông Ph có đơn yêu cầu độc lập và được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo thụ lý ngày 10/3/2020. Đối với yêu cầu độc lập của ông Ph không C văn bản ủy quyền cho người đại diện. Quá trình giải quyết, ông Nguyễn Sỹ Th3 tham gia với tư cách đại diện theo ủy quyền của ông Ph để giải quyết toàn bộ nội dung vụ án là vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm Điều 85, 86 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Hiện tại

trên phần đất tranh chấp còn có ông Nguyễn Văn Dũng là chồng của bị đơn bà Nguyễn Thị U đang sinh sống cùng với bà U. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông Dũng chồng bà U có văn bản xác định không liên quan đến vụ án nên không cần đưa ông Dũng vào tham gia tố tụng trong vụ án. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất. Quá trình xem xét thẩm định của cấp sơ thẩm thể hiện có 04 căn nhà trên đất trong đó có 02 căn nhà do ông T1 đang quản lý sử dụng và ông T1 cũng không đồng ý giao cho bà Th. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nguyên đơn yêu cầu trả căn nhà nào, gắn liền diện tích đất bao nhiêu là chưa xác định rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Ph có đơn yêu cầu độc lập buộc ông T1, bà Th1, bà Th trả lại nhà cho ông Ph. Quá trình giải quyết, ông T1 có ý kiến thống nhất trả lại nhà cho ông Ph. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà Th trả nhà cho ông Ph, không xem xét, nhận định, tuyên về yêu cầu của ông Ph đối với bà Th1 và ông T1 là chưa giải quyết toàn diện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án căn cứ vào lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Quang Nh để xác định diện tích đất tranh chấp do gia đình bà Ch mua của ông T4. Tuy nhiên, chính ông Nhiễu lại là người xác định nguồn gốc đất trong đơn xin xác nhận của ông T1 (bút lục 186, 187) thể hiện phần đất này do ông T1 nhận chuyển nhượng năm 1982 của ông T4. Lời trình bày của người làm chứng mâu thuẫn nhau nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND thành phố D, Văn phòng Công chứng D, ông Bùi Văn Đ, ông Trần Đông T2 vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[1.2] Tại Giấy ủy quyền ngày 06/11/2019, ông Nguyễn Văn Ph ủy quyền cho ông Nguyễn Sỹ Th3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp về kiện đòi nhà và đất cho ở nhờ. Trong nội dung ủy quyền ông Thắng có quyền quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến vụ án. Sau khi ông Ph có đơn yêu cầu độc lập gửi Tòa án ngày 10/3/2020, mặc dù ông Ph không C văn bản ủy quyền riêng cho ông Thắng đối với yêu cầu độc lập tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng theo nội dung giấy ủy quyền là ủy quyền toàn bộ các vấn đề liên quan đến tranh chấp tại Tòa án giữa

nguyên đơn với bị đơn và ông Thắng đã đồng ý tham gia tố tụng trong suốt quá trình từ khi được ủy quyền đến khi xét xử phúc thẩm. Tại cấp phúc thẩm, ông Ph có đơn ngày 22/11/2021 khẳng định phạm vi ủy quyền cho ông Thắng toàn quyền kể cả yêu cầu độc lập và thay đổi yêu cầu độc lập nên việc ông Thắng tham gia tố tụng và thực hiện các bước tố tụng là không vượt quá phạm vi ủy quyền ngày 06/11/2019.

[1.3] Tại Quyết định thay đổi Hội thẩm nhân dân số 189/2020/QĐ-TA ngày 22/9/2020 (bút lục số 337), Biên bản nghị án và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 23/9/2020 thì Hội thẩm nhân dân tham gia xét xử là bà Châu Hồng Nga và ông Tô Văn Nhung. Tuy nhiên, nội dung Biên bản phiên tòa ngày 23/9/2020 lại thể hiện Hội thẩm nhân dân tham gia xét xử là ông Từ Anh Tuấn và bà Châu Hồng Nga. Như vậy, về thành phần những người tiến hành tố tụng được ghi nhận tại các văn bản tố tụng khác nhau là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tại Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 194/2020/QĐ-TA không ghi ngày tháng năm 2020 (bút lục 343) ông Từ Anh Tuấn được phân công thay thế bà Châu Hồng Nga, tại biên bản phiên tòa, biên bản nghị án ghi tên Hội thẩm nhân dân là ông Từ Anh Tuấn nhưng bản án sơ thẩm lại ghi là ông Từ Tuấn Anh là chưa chính xác, có sự nhầm lẫn về tên, chữ lót của Hội thẩm nhân dân.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cho rằng ông Nguyễn Thành Sang con của bà U là người liên quan đến vụ án, hiện đã xuất cảnh sang nước ngoài, nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tuy nhiên, tại Công văn số 2052/QLXNC-P6 ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Cục Quản lý Xuất nhập cảnh thể hiện trước thời điểm Tòa án nhân dân thành phố D thụ lý vụ án (ngày 17 tháng 9 năm 2019) thì ông Sang đã nhập cảnh vào Việt Nam ngày 28/11/2018 và đến ngày 07/6/2020, ông Sang mới xuất cảnh. Như vậy, tại thời điểm thụ lý vụ án, ông Sang đang có mặt tại Việt Nam nếu có tham gia tố tụng trong vụ án thì vụ án vẫn thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện. Ngoài ra, các đương sự cho rằng chồng bà U có đóng góp vào việc sửa chữa, xây dựng căn nhà trên đất. Tuy nhiên, tại văn bản thể hiện ý kiến của ông Nguyễn Văn Dũng (tên thường gọi là Lương, chồng bà U, không đăng ký kết hôn) thể hiện: "*Việc sửa chữa nhà bà U có đóng góp một ít tiền để làm nền gạch, trần nhà và cửa. Số tiền bà U bỏ ra cùng ông Ph sửa căn nhà hiện bà U đang ở là tiền riêng của bà U, không liên quan đến tôi".* Ngoài ra, ông Dũng còn có ý kiến là nhà đất tranh chấp không liên quan gì đến ông Dũng và không C ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các bên và yêu cầu không xác định ông Dũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Như vậy, ý kiến của ông Dũng đã xác định không liên quan đến vụ án và không C tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Dũng tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn gồm ông Nguyễn Văn Th6, bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà phần diện tích đất là 234m^2, thuộc thửa đất 2015, tờ bản đồ số

7TDH.12 và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH13809 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D cấp ngày 15/9/2014 cho bà Th. Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu của bà Th vì bà Th không C đóng góp nào trong việc tạo lập nên thửa đất này nên không C quyền khởi kiện đòi nhà, đất. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ph, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Ph, các bị đơn đồng ý trả lại nhà đất cho ông Ph hoặc tự thỏa thuận với ông Ph về việc trả lại nhà đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ph có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4259 do Văn phòng Công chứng D, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/8/2014, người tặng là ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Thu Th1, người được tặng là bà Nguyễn Thị Thu Th; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 057847; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 13569 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Th ngày 15/9/2014. Đồng thời công nhận quyền sở hữu, sử dụng của ông Ph đối với thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12, đất tọa lạc địa chỉ: khu phố Đ, phường Tân Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu Th1 và bà Nguyễn Thị Thu Th trả lại cho ông Ph toàn bộ diện tích nhà đất là 234m^2 nêu trên.

[2.2] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

[2.3] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự bà Th, ông T1, bà Th1, bà U, bà T, ông Th6, ông Ph đều thừa nhận diện tích đất đang tranh chấp là do nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn T4 vào năm 1982, điều này cũng phù hợp với lời khai của các con ông T4 là ông K, ông Th5, ông B2. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất người nhận chuyển nhượng. Bà Th1 và bà Th cho rằng người nhận chuyển nhượng là ông T1; còn bà U, bà T, ông Th6, ông Ph, ông T1 lại xác định người nhận chuyển nhượng là ông Ph.

[2.4] Ông Ph trình bày diện tích đất các đương sự đang tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn T4, năm 1982 với giá 19.000 đồng, ông Ph có 17.000 đồng, vay của ông T1 2.000 đồng (đến nay chưa trả). Tuy nhiên, tại Tờ tường trình nguồn gốc đất ngày 05/11/2009 của ông T1 thể hiện ông T1 nhận chuyển nhượng của ông T4 với giá là 12.000 đồng và Giấy mua bán, chuyển dịch nhà cửa được UBND xã Bình An ngày 13/11/1990 bên bán là ông Huỳnh Văn T4, bên mua là bà Trần Thị Ch thể hiện: *"Hai bên đã chấp nhận trị giá toàn bộ ngôi nhà là "12.000.000 đồng (bằng chữ một triệu hai trăm ngàn đồng"*. Người làm chứng ông Huỳnh Phú K xác định *"Năm 1982, khi bố mẹ ông còn sống có chuyển nhượng cho ông Ph một mảnh đất với giá khoảng 19.000 đồng (ông không biết chính xác mà chỉ nghe bố mẹ ông nói lại)"*. Bà Th và bà Th1 xác định ông T1 là người nhận chuyển nhượng với giá 12.000 đồng.

[2.5] Mặt khác, tại Giấy cam kết ngày 06/9/2009 có nội dung ông T1 nhận từ ông Ph tờ giấy mua đất của ông T4 để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất mà ông Ph cho ông T1 đứng tên và cam kết không được tự ý chuyển nhượng miếng đất này. Tuy nhiên, ngày cấp giấy chứng minh nhân dân của ông T1 là ngày 27/6/**2018** là thời gian sau ngày ký cam kết là không phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự mâu thuẫn này để đánh giá tính hợp pháp của giấy cam kết. Cũng tại giấy cam kết này ông Ph xác định ông T1 là người giữ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph và ông T4, ông T1 cũng thừa nhận việc này, nhưng ông T1 đã làm mất giấy này. Tuy nhiên, bà Th xác định đã nhìn thấy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T4 vào năm 2010.

[2.6] Như vậy, lời khai của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện giấy tờ nhận chuyển nhượng cũng như giá chuyển nhượng của phần đất tranh chấp còn mâu thuẫn nhau, thực chất ông T4 giao dịch chuyển nhượng với ai, giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

[2.7] Ngoài ra, tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 18/6/2020 (bút lục 96) lời khai của người làm chứng bà Lê Thị Ánh T3, sinh năm 1958 thể hiện "Tôi biết nguồn gốc đất đang tranh chấp là do ông Ph mua của ông T4", nhưng tại Tờ tường trình nguồn gốc đất ngày 05/11/2009 của ông T1 với nội dung ông T1 nhận chuyển nhượng của ông T4 (bút lục 182) thì tại mục người làm chứng thứ II bà Lê Thị Ánh T3 xác nhận "Theo tờ tường trình của ông Nguyễn Văn T1 là đúng sự thật". Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 25/10/2019 (bút lục 91) lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Quang Nh thể hiện "...Nhưng khi gia đình bà Ch mua bán thì không C ông T1 ở đây". Tuy nhiên, tại Tờ tường trình nguồn gốc đất ngày 05/11/2009 của ông T1 thì ông Nhiễu xác nhận với tư cách tổ trưởng tổ 7 ấp Đ có nội dung "...Phần đất này trước năm 75 là của ông Huỳnh Văn T4. Năm 1982, sang lại cho ông T1 là đúng sự thật". Như vậy, lời khai của người làm chứng có sự mâu thuẫn, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lời khai nào là sự thật nhưng lại căn cứ vào lời khai của họ để giải quyết vụ án là chưa có cơ sở vững chắc.

[2.8] Trong vụ án này UBND thành phố D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã cung cấp các chứng cứ về việc trình tự, thủ tục và căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá chứng cứ này cùng với các chứng cứ khác có trong hồ sơ để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ph là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện.

[2.9] Mặt khác, tài sản là nhà, đất tranh chấp đang do ông Nguyễn Văn Th6, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị U, bà Nguyễn Thị Thu Th, ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thu Th1 quản lý, sử dụng. Ông Ph có đơn yêu cầu độc lập buộc ông T1, bà Th1, bà Th trả lại nhà cho ông Ph. Quá trình giải quyết, ông T1 và các bị đơn ông Th6, bà T, bà U có ý kiến thống nhất trả lại nhà cho ông Ph. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Ph, công nhận cho ông Nguyễn Văn Ph được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 234m^2 và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 2105, tờ bản đồ 7TDH.12 và chỉ tuyên buộc bà Th trả nhà cho ông Ph mà không xem xét, nhận định, tuyên

về yêu cầu của ông Ph đối với bà Th1 và ông T1 và không xem xét đến việc ai là người đang quản lý, sử dụng nhà và đất để tuyên buộc họ có trách nhiệm giao trả tài sản cho chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp là giải quyết chưa toàn diện và chưa triệt để vụ án.

[2.10] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến về thẩm quyền xét xử của Tòa án do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu hủy giấy chứng nhận và việc thay đổi yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trong bản án sơ thẩm. Do có sự thay đổi yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Tòa án nhân dân thành phố D tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với tiểu mục 2, mục II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính của Tòa án nhân dân tối cao. Đối với ý kiến về thay đổi yêu cầu độc lập của người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tại mục [1.1] của bản án sơ thẩm. Quyền khởi kiện và yêu cầu độc lập hay không là quyền tự định đoạt của các bên đương sự tham gia vụ án. Tại cấp phúc thẩm ông Ph đã có đơn giải trình về việc thay đổi yêu cầu độc lập là đúng ý chí của ông Ph. Xét, việc có chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hay không thì phải dựa vào các chứng cứ để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên tham gia nên dù cho đương sự có thay đổi yêu cầu hay không thì Tòa án vẫn xem xét đến tính hợp pháp của hợp đồng. Do đó, việc hủy hợp đồng hay tuyên vô hiệu hợp đồng sẽ được xem xét gắn liền với tính hợp pháp của hợp đồng, nên không vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy định của khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, chưa điều tra làm rõ các chứng cứ còn mâu thuẫn nhau trong hồ sơ vụ án đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, giải quyết chưa triệt để vụ án, đồng thời có phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm đưa về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu Th số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048663 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Mai