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

Bản án số: 518/2023/DS-PT
Ngày 29-12-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, 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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 451/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 451/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1968; địa chỉ: số A (số C), đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Bá Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: số H, đường T, tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Minh Đ1, sinh năm 1959; đia chỉ: số H, đường T, tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2022), có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: số A, đường H, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số G, đường T, tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Huỳnh Minh Đ1, sinh năm 1959; địa chỉ: số H, đường T, tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1969; địa chỉ: số A (số C), đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Huỳnh Bá Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Bá Đ và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đ là ông Huỳnh Minh Đ1 thống nhất trình bày:

Nguyên đơn ông Huỳnh Bá Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng bán nhà ngày 08/5/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ với ông Nguyễn Quang H đối với diện tích đất 43,2m^2 thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 30 - 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Về nguồn gốc quyền sử dụng đất như sau: ông Huỳnh Minh Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 (là vợ chồng đã ly hôn), ngày 19/3/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 260/QĐ-CT về việc hợp thức hóa và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông (bà) Huỳnh Minh Đ1 – Nguyễn Thị H1 với diện tích là 137,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 194/GCN/2022. Năm 2008, vợ chồng ông Đ1, bà H1 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản cho 02 con là bà Huỳnh N1 và ông Huỳnh Bá Đ theo Hợp đồng công chứng số 1076, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2008 tại Phòng C, tỉnh Bình Dương. Sau đó, bà N1 và ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 21/4/2008; diện tích đo đạc thực tế là 153,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01782 cấp ngày 15/12/2011. Năm 2009, bà H1, ông Huỳnh Bá Đ vay vốn ngân hàng và không có tiền thanh toán nên ngày 29/12/2011, đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình P và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Minh Đ1 với diện tích 43,2m^2 vào ngày 29/12/2011 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 30 – 4 có diện tích 43,2m^2 và ông Đ1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01940 ngày 24/02/2012.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 06/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định: *"Công nhận thửa đất số 321, tờ bản đồ số 30 - 4, diện tích đất đo đạc thực tế 40,8m^2, tọa lạc tại số A đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà cấp 4 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Huỳnh Bá Đ"*. Ngày 20/6/2018, bà Nguyễn Thị H1 ký tên lăn tay vào Tờ cam kết về việc không tranh chấp căn nhà số A, tổ B, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương xác định quyền sở hữu hợp pháp của ông Huỳnh Minh Đ1 đối với nhà, đất có diện tích

43,2m^2. Ngày 08/5/2019, ông Huỳnh Bá Đ và bà Nguyễn Thị H1 ký Hợp đồng bán nhà có diện tích 43,2m^2 cho ông Nguyễn Quang H với giá là 2.200.000.000 đồng. Ngày 19/8/2019, ông Huỳnh Bá Đ nhận số tiền 1.000.000.000 đồng và 01 chiếc xe ôtô hiệu Innova trị giá 400.000.000 đồng. Ngày 04/4/2022, bà Nguyễn Thị H1 có đơn gửi Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đứng ra nhận trách nhiệm trả tiền gốc và tiền bồi thường tổng cộng 4.800.000.000 đồng cho ông Nguyễn Quang H. Ngày 27/4/2012, ông Huỳnh Bá Đ ký hợp đồng bán nhà đất với diện tích 43,2m^2 cho bà Nguyễn Thị H1 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/5/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ với ông Nguyễn Quang H đối với diện tích đất 43,2m^2 thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 30 - 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương tất cả hai hợp đồng nêu trên là hợp đồng giả cách trong quá trình tranh chấp đất với ông Huỳnh Minh Đ1. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/5/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ với ông Nguyễn Quang H đối với diện tích đất 43,2m^2 thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 30 - 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc ông Huỳnh Bá Đ nhận số tiền 1.500.000.000 đồng, bị đơn đã giao vào ngày 08/5/2019 và số tiền 700.000.000 đồng ngày 19/8/2019, tổng cộng số tiền là 2.200.000.000 đồng là không có thật, ông Huỳnh Bá Đ có ký nhận và lăn tay vào Hợp đồng mua bán nhà để nhận số tiền 1.500.000.000 đồng vào ngày 08/5/2019 và ký nhận lăn tay vào Giấy giao trả tiền mua nhà với số tiền 700.000.000 đồng ngày 19/8/2019. Tại Văn bản gửi Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 04/4/2022 theo Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì bà Nguyễn Thị H1 xác định bà H1 là người chính thức bán nhà ông Nguyễn Quang H. Do đó, bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm thanh toán trả tiền và bồi thường cho ông Nguyễn Quang H theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/5/2019 và Giấy giao trả tiền mua nhà ngày 19/8/2019, nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn có đơn rút đơn khởi kiện theo đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 19/9/2023 của nguyên đơn ông Huỳnh Bá Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H.

- Bị đơn ông Nguyễn Quang H trình bày:

Vào ngày 08/5/2019, ông Nguyễn Quang H có thỏa thuận ký Hợp đồng mua nhà với bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ đối với căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu D, tổ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 30 – 4 có diện tích 43,2m^2 với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, việc mua bán nhà giữa ông H với ông Đ, bà H1 có lập hợp đồng mua bán nhà bằng giấy viết tay. Ông H đã thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà nêu trên cho ông Huỳnh Bá Đ, cụ thể: ngày 08/5/2019, giao tiền mặt là 1.100.000.000 đồng và 01 chiếc xe ôtô hiệu Innova trị giá 400.000.000 đồng; ngày 19/8/2019, ông H đã thanh toán cho ông Đ số tiền 700.000.000 đồng, hiện tại căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu D, tổ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 30 – 4 có diện tích 43,2m^2 do ông

Nguyễn Quang H đang quản lý, sử dụng nên ông H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được ký kết ngày 08/5/2019 giữa ông H với ông Đ, bà H1; trường hợp hủy Hợp đồng bán nhà vào ngày 08/5/2019; ông Đ phải bồi thường gấp đôi số tiền mà ông H đã giao ông Đ là 1.500.000.000 đồng (đã giao vào ngày 08/5/2019) và số tiền 700.000.000 đồng đã giao vào ngày 19/8/2019, tổng cộng ông H yêu cầu ông Huỳnh Bá Đ bồi thường số tiền là 4.200.000.000 đồng, trong trường hợp Tòa tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất vào ngày 08/5/2019 vô hiệu do giả cách. Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 05/01/2022 cho ông Lê Văn L thuê diện tích 43,2m^2 tọa lạc tại số A, đường H, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì bên cho thuê đã chấm dứt hợp đồng thuê với ông L, hiện nay nhà, đất tranh chấp ông Nguyễn Quang H quản lý, sử dụng.

Bị đơn ông Nguyễn Quang H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông Huỳnh Bá Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà H1 yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 27/4/2012 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Huỳnh Bá Đ đối với diện tích 43,2m^2 tọa lạc tại số A, đường H, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Yêu cầu ông Huỳnh Bá Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nhà đất nêu trên. Bà Nguyễn Thị H1 có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/4/2012 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Huỳnh Bá Đ đối với diện tích 43,2m^2 tọa lạc tại số A, đường H, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/5/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ với ông Nguyễn Quang H có diện tích đất 43,2m^2 thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 30 - 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên về hậu quả của việc hủy hợp đồng thì ông Huỳnh Bá Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Quang H vì ông Huỳnh Bá Đ đã nhận hết số tiền 2.200.000.000 đồng của ông H giao cho ông Huỳnh Bá Đ và bồi thường thiệt hại cho ông H nếu có, vì bà H1 không có nhận tiền của ông H.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Bá Đ đối với ông Nguyễn Quang H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/5/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ với ông Nguyễn Quang H đối với diện tích đất 43,2m^2 thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 30 - 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì bà H1 không đồng ý, bà Nguyễn Thị H1 thống nhất theo trình bày của ông Nguyễn Quang H trong vụ án này, không có ý kiến gì việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện. Tại Văn bản gửi Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương ngày 04/4/2022 theo Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì bà H1 xác định bà H1 là người đại diện cho ông Huỳnh Bá Đ, bà

Huỳnh N1, ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng ủy quyền 07/10/2011, bà H1 được toàn quyền quyết định. Do đó, ông Huỳnh Bá Đ, bà Huỳnh N1, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Quang H. Bà H1 có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/4/2012 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Huỳnh Bá Đ đối với diện tích 43,2m^2 tọa lạc tại số A, đường H, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ1 trình bày:

Thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông Huỳnh Bá Đ, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông Nguyễn Quang H, không bổ sung gì thêm.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Bá Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 08/5/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ với ông Nguyễn Quang H đối với diện tích đất 43,2m^2 thuộc thửa đất 321, tờ bản đồ 30 - 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quang H đối với ông Huỳnh Bá Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất".

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ với ông Nguyễn Quang H đối với quyền sử dụng đất đo đạc thực tế 41m^2 thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 30 - 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.2. Ông Nguyễn Quang H được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất đo đạc thực tế 41m^2 thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 30 - 4 tọa lạc tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

2.3. Ông Nguyễn Quang H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 41m^2 theo quyết định của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/4/2012 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Huỳnh Bá Đ đối với diện tích 43,2m^2 tọa lạc tại số A, đường H, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 16/10/2023, ông Huỳnh Minh Đ1 và ông Huỳnh Bá Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Bá Đ là ông Huỳnh Minh Đ1 vẫn giữ yêu

cầu kháng cáo. Ông Nguyễn Quang H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ với ông H đã được Tòa án hai cấp giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 06/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Đồng thời, cũng được trả lời tại Thông báo số 630/TB-VKS ngày 17/7/2023 của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc không kháng nghị giám đốc thẩm. Do vậy, bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên kháng cáo của ông Đ và ông Đ1 là không có căn cứ chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ông Huỳnh Bá Đ khởi kiện ông Nguyễn Quang H yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/5/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ với ông Nguyễn Quang H đối với diện tích đất 43,2m^2 thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 30 - 4 tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn H2 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm nhập vụ án bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/4/2012 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Huỳnh Bá Đ đối với diện tích 43,2m^2 tại tại số A, đường H, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương vào vụ án ông Đ khởi kiện ông H2 và xác định tư cách tham gia tố tụng của bà H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Huỳnh Bá Đ có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Quang H và bà H1 có đơn rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Bá Đ và yêu cầu khởi kiện của bà H1 và thay đổi địa vị tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Quang H trở thành nguyên đơn và nguyên đơn trở thành bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 244 và Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Bá Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo Bản án dân sự sơ thẩm 39/2021/DS-ST ngày 06/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định: *"Công nhận thửa đất số 321, tờ bản đồ số 30 - 4, diện tích đất đo đạc thực tế 40,8m^2, tọa lạc tại số A đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà cấp 4 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Huỳnh Bá Đ"*. Ngày 17/7/2023, Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 630/TB-VKS ngày 17/7/2023 về việc không kháng nghị giám đốc thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 06/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Như vậy, hai bản án nêu trên đã có hiệu lực pháp luật, không bị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm hoặc giám đốc thẩm nên những tình tiết đã được xác định trong 02 bản án nêu trên là tình tiết tình không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Căn cứ vào bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm trên có cơ sở xác định nhà đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 743649 có diện tích 43,2m^2 thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 30 - 4 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của ông Đ theo quy định tại Điều 171 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Ngày 08/5/2019, ông Đ, bà H1 ký Hợp đồng bán nhà tại số A, đường H gắn liền với diện tích đất 43,2m^2 cho ông Nguyễn Quang H, hợp đồng viết giấy tay không có công chứng, chứng thực, giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Người đại diện hợp pháp cho ông Huỳnh Bá Đ cho rằng số tiền 1.500.000.000 đồng bị đơn ông H đã giao vào ngày 08/5/2019 và số tiền 700.000.000 đồng ngày 19/8/2019, tổng cộng số tiền là 2.200.000.000 đồng là không có thật và do bà Nguyễn Thị Hoàng n nhưng ông Huỳnh Bá Đ ký và giao dịch mua bán nhà ngày 08/5/2019 là giả tạo, che đậy cho giao dịch vay tiền giữa bà H1 và ông H, ông Đ bị lừa dối khi ký vào giao dịch trên. Xét, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 06/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2022/DS-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì ông Đ, bà H1 và ông H đã xác định ông H đã trả đủ tiền mua nhà cho ông Đ và ông Đ cũng đã giao nhà cho ông H quản lý, sử dụng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, lời trình bày của ông Đ và ông Đ1 là không có căn cứ.

[2.5] Như vậy, ông Đ là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất 43,2m^2 (đo đạc thực tế 41m^2) thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 30 - 4 tại tại số A, đường H, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên ông Đ ký Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/5/2019 với ông H, ông H đã giao đủ số tiền theo hợp đồng và nhận nhà, đất nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Bị đơn ông Huỳnh Bá Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Bá Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ1 không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, ông Huỳnh Minh Đ1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Bá Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Minh Đ1 được miễn án phí.

Ông Huỳnh Bá Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000916 ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Huỳnh Minh Đ1 nộp thay).

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 T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết