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

Bản án số: 92/2022/DS-PT
Ngày 06-5-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 4 năm 2022 và ngày 06 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2021/TLPT-DS ngày 26/7/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2021/QĐPT-DS, ngày 03 tháng 03 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1959; HKTT: Số 80, tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1968; HKTT: Số 23/7, đường H, tổ 25, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Huỳnh Bá Đ1, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 80, tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960; HKTT: Số 23/7 đường H, tổ 25, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 79 đường T, Tổ 1, khu phố K1, phường T, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Huỳnh N, sinh năm 1983; HKTT: Số 80, Tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh N: Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1959; HKTT: Số 80, tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/3/2022).

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; HKTT: Số 123, tổ 4, khu phố C, phường C1, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên lạc: Số 80, Tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1969; HKTT: Số 23/7 đường H, tổ 25, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Văn phòng Công chứng T1; địa chỉ: Đường ĐT 746, khu phố B 2, phường T, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1975 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng T1.

6. Ủy ban nhân dân thành phố T; địa chỉ: Số 1 đường Quang Trung, phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị Lý – chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T (văn bản ủy quyền ngày 20/7/2020).

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tòa nhà trung tâm Hành chính tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh D – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/3/2020).

8. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H1; địa chỉ trụ sở: Số 17 đường H, tổ 25, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 79 đường T, Tổ 1, khu phố K1, phường T, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H2– chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị số 46/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/6/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ trình bày:

Căn nhà số 17 đường H, khu 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nguồn gốc ban đầu là ông Huỳnh Minh Đ và bà Nguyễn Thị H1 được Nhà nước bán hóa giá. Sau đó, bà H1 và ông Đ thống nhất tặng cho căn nhà nêu trên cho 02 người con của ông Đ và bà H1 là bà Huỳnh N và ông Huỳnh Bá Đ1 vào năm 2008. Sau đó, bà H1 kêu bà Huỳnh N và ông Huỳnh Bá Đ1 dùng nhà và đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng để bà H1 vay tiền. Bà H1 và ông Huỳnh Bá Đ1 đứng tên vay tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hà Nội – Chi nhánh Bình Dương tổng cộng số tiền là 500.000.000 đồng. Do bà H1 và ông Đ1 không trả nợ vay cho Ngân hàng, nên Ngân hàng khởi kiện bà H1 và ông Đ1 tại Tòa án. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2009/QĐST-KDTM ngày 29/10/2009 về việc bà H1 và ông Đ1 phải liên đới thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng tổng cộng số tiền là 84.557.400 đồng. Tuy nhiên, bà H1 và ông Đ1 không tự nguyện thi hành nên Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án thi hành. Để có tiền trả nợ, cả gia đình ông Đ lúc đó gồm ông Đ, bà H, bà Huỳnh N và ông Huỳnh Bá Đ1 thống nhất chuyển nhượng một phần đất cho ông Nguyễn Đình P diện tích là 110,6m^2 trong tổng diện tích 137,9m^2. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, phần diện tích đất còn lại bà N và ông Đ1 ký hợp đồng tặng cho ông Đ vào ngày 29/12/2011 tại Văn phòng Công chứng T1 đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30-4, diện tích 43,2m^2. Sau đó, ông Đ được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T 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. Do ông Đ bị bệnh nặng nên giao 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 cho bà H1 để bà H1 vay tiền ngân hàng giúp ông Đ. Tuy nhiên, bà H1 không vay tiền ngân hàng giúp ông Đ và cũng không trả lại giấy chứng nhận nhà đất nêu trên cho ông Đ. Do đó, ông Đ đã làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất nêu trên và ngày 02/7/2019, ông Huỳnh Minh Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường 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 CS08872 đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 30-4, diện tích 43,2m^2, thuộc phường P, thành

phố T, tỉnh Bình Dương. Vào tháng 4/2019, ông Đ phát hiện căn nhà nêu trên bị đập phá, sửa chữa và hiện nay ông Nguyễn Quang H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Tuyết N1 là người đang ở trong căn nhà nêu trên. Qua các buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường P thì ông Đ mới biết việc ông H mua nhà đất nêu trên từ ông Huỳnh Bá Đ1 và bà Nguyễn Thị H1. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Quang H phải bồi thường thiệt hại căn nhà cấp 04 tọa lạc tại số 17 đường H1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương mà ông H đã đập phá và xây dựng mới, tạm tính giá trị thiệt hại là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Quang H trả lại cho ông Huỳnh Minh Đ diện tích đất 43,2m^2 tọa lạc tại địa chỉ nêu trên và tháo dỡ công trình xây dựng bất hợp pháp trên đất.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/8/2020, ông Huỳnh Minh Đ bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Từ ngày 01/4/2017, ông Đ có ký hợp đồng cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H2 thuê căn nhà số 17 đường H, Khu 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng. Do ông H chiếm giữ nhà của ông Đ bất hợp pháp nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ số tiền thất thu trong việc cho thuê nhà từ tháng 4/2019 tạm tính đến tháng 8/2020 mỗi tháng là 10.000.000 đồng, tổng cộng số tiền ông H phải bồi thường thiệt hại tạm tính là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngày 25/01/2021, ông Huỳnh Minh Đ có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Quang H. Theo đó, ông Đ rút yêu cầu ông Nguyễn Quang H phải bồi thường thiệt hại do đập phá căn nhà cấp 04 tọa lạc tại số 17 đường H1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, tạm tính giá trị thiệt hại là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

[2] Tại các bản tự khai ngày 04/9/2019, ngày 03/11/2020 và biên bản lấy lời khai ngày 09/10/2019, bị đơn ông Nguyễn Quang H trình bày:

Vào ngày 08/5/2019, ông H có thỏa thuận và ký hợp đồng mua nhà đất với bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ1 căn nhà cấp 04 tọa lạc tại số 17 đường H, khu 4, tổ 25, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30-4, diện tích 43,2m^2 với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng), ông H đã trả cho ông Đ1 số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) trong đó giao tiền mặt là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) và 01 chiếc xe ô tô hiệu Inova

trị giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) vào ngày 08/5/2019, còn lại số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) ông H đã trả cho ông Đ1 vào ngày 19/8/2019. Việc mua bán nhà giữa ông H và ông Đ1, bà H1 có lập hợp đồng mua bán nhà bằng giấy viết tay, hợp đồng không có công chứng. Tại thời điểm ký hợp đồng mua căn nhà, ông H biết nhà đất nêu trên do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do ông Đ1 và bà H1 có đưa cho ông H xem các giấy tờ thể hiện việc ông Đ là người đứng tên nhà đất nêu trên giùm ông Đ1 nên ông H mới đồng ý mua. Ngoài ra, căn nhà số 17 đường H1 này là do ông Đ1 và bà H1 sửa chữa trước khi ông H mua nhà và trước khi ông H nhận nhà thì Công ty TNHH TM DV H2 đã không còn trụ sở tại địa chỉ số 17 đường H. Do đó, bị đơn ông H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ. Ngoài ra, trong vụ án này ông Nguyễn Quang H đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình và không có yêu cầu gì khác.

[3] Tại các bản tự khai ngày 04/9/2019, ngày 01/6/2020, ngày 01/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Huỳnh Bá Đ1 trình bày:

Năm 2008, ông Huỳnh Bá Đ1 và bà Huỳnh N được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 544/GCN/2008 ngày 21/4/2008 với diện tích đất là 137,09m^2. Vào tháng 12 năm 2011, khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông Đ1 và bà N được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương diện tích đất là 153,8m^2. Trước đó, vào tháng 7/2011 ông Đ1 và bà N có lập hợp đồng bằng giấy viết tay (không có công chứng, chứng thực) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị V một phần diện tích đất, theo hợp đồng này thì ông Đ1 và bà N chuyển nhượng cho ông P, bà V một căn nhà chiều ngang 9,2 mét; chiều dài 14 mét hết đất, hiện trạng nhà xây tô chưa lợp mái, chưa lót nền. Ngày 30/9/2011, ông Nguyễn Văn T (chồng bà Huỳnh N) có tờ cam kết nhà đất tranh chấp tọa lạc tại số 17 đường H là tài sản riêng của bà N. Cùng ngày 30/9/2011, bà N có tờ cam kết xác nhận nhà đất tại số 17 đường H là tài sản riêng của ông Đ1. Tuy nhiên, do diện tích đất còn lại 43,2m^2, sau khi chuyển nhượng đất cho ông P sẽ không đảm bảo điều kiện được phép tách thửa cho ông P nên cùng ngày 30/9/2011 gia đình thống nhất sẽ để ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 43,2m^2 giùm cho ông Đ1 trong thời hạn 05 năm (từ tháng 10/2011 đến tháng 10/2016) dưới hình thức là ông Đ1 và bà N sẽ ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 43,2m^2 cho ông Đ. Vào ngày 29/12/2011, tại Văn phòng Công chứng T1, ông Đ1 cùng bà N, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và bà V diện tích chuyển nhượng là 110,6m^2, thửa

số 317 (thửa mới 318), tờ bản đồ số 30-4. Giá chuyển nhượng là 1.210.000.000 đồng. Đây là phần diện tích đất thực tế chuyển nhượng cho ông P và bà V thay thế cho hợp đồng giấy tay giữa các bên ký kết vào tháng 7/2011. Cùng ngày 29/12/2011, ông Đ1, bà N và ông T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đ đối với diện tích đất 43,2m^2 còn lại. Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2011, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương, ông Đ1 cùng bà N, ông T ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H1, nội dung ủy quyền là ủy quyền cho bà H1 được toàn quyền thay mặt, nhân danh ông Đ1 và bà N, ông T thực hiện các quyền tặng cho, mua bán, chuyển nhượng, thế chấp...đối với nhà và đất tọa lạc tại 2/13 (nay là số 17) đường H1, phường P, thị xã (nay là thành phố) T1, tỉnh Bình Dương, nhưng mục đích là để bà H1 thực hiện thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất cho ông P và bà V. Sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 43,2m^2 nêu trên thì gia đình thống nhất giao cho bà Nguyễn Thị H1 sinh sống. Đến ngày 27/4/2012, ông Đ1 có ký hợp đồng (giấy viết tay không có công chứng, chứng thực) bán cho mẹ là bà H1 căn nhà tọa lạc tại số 17 đường H1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương gắn liền với diện tích đất 43,2m^2 nêu trên với giá bán là 600.000.000 đồng. Đến ngày 08/5/2019, ông Đ1 cùng bà Nguyễn Thị H1 ký hợp đồng bán căn nhà tọa lạc tại số 17 đường H1 gắn liền với diện tích đất 43,2m^2 nêu trên cho ông H (hợp đồng viết giấy tay, không có công chứng, chứng thực), giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, giao nhà đất chuyển nhượng cho ông H cùng ngày 08/5/2019, ông H đã thanh toán toàn bộ số tiền 2.200.000.000 đồng cho ông Đ1. Còn hợp đồng mua bán nhà ngày 27/4/2012, giữa ông Đ1 và bà H1 đối với căn nhà tọa lạc tại số 17 đường H1 nêu trên thì ông Đ1 và bà H1 đã thống nhất tự thỏa thuận hủy hợp đồng, không có tranh chấp gì, bà H1 tự nguyện cho ông Đ1 toàn bộ số tiền 600.000.000 đồng mà bà H1 đã thanh toán tiền mua nhà. Nhà số 17 đường H1 trước khi ông Đ1 và bà H1 bán cho ông H theo hợp đồng ngày 08/5/2019 thì ông Đ1 là người đầu tư sửa lại nhà như hiện nay. Sau đó, ông Đ1 và bà H1 giao nhà đã bán cho ông H.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 19/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Huỳnh Bá Đ1, bà Huỳnh N và ông Huỳnh Minh Đ đối với diện tích đất 43,2m^2 tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương;

- Yêu cầu ông Huỳnh Minh Đ thực hiện theo đúng nội dung cam kết ngày 30/9/2011, thực hiện thủ tục sang tên trả lại cho ông Huỳnh Bá Đ1 diện tích đất 43,2m^2 tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương;

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T1 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 743649 cấp ngày 24/02/2012 đối với diện tích 43,2m^2, thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại đường H1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương cho ông Huỳnh Minh Đ;

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 614608 vào sổ số 08872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/7/2019 cho ông Huỳnh Minh Đ.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 16/10/2020 và đơn khởi kiện độc lập bổ sung ngày 22/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng bán nhà gắn liền với 43,2m^2 đất thuộc thửa 321 tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại số 17 đường H, tổ 25, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà ông Huỳnh Bá Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 đã ký với ông Nguyễn Quang H ngày 08/5/2019.

[4] Tại các bản tự khai ngày 14/9/2019, ngày 14/7/2020, ngày 28/8/2020, và biên bản lấy lời khai ngày 16/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà H1 thống nhất lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Bá Đ1 và bị đơn ông Nguyễn Quang H về nguồn gốc căn nhà số 17 đường H, tổ 25, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và việc bà H1 và ông Đ1 bán căn nhà nêu trên cho ông Nguyễn Quang H. Đối với hợp đồng mua bán nhà ngày 27/4/2012, giữa bên mua là bà H1 và bên bán là ông Đ1 đối với căn nhà tọa lạc tại số 17 đường H1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương gắn liền với diện tích đất 43,2m^2 bà H1 và ông Đ1 đã thống nhất tự thỏa thuận hủy hợp đồng mua bán nhà nêu trên. Đối với số tiền 600.000.000 đồng bà H1 thanh toán tiền mua nhà của ông Đ1, bà H1 tự nguyện cho ông Đ1, nay bà H1 không có tranh chấp gì với ông Đ1 đối với hợp đồng mua bán nhà nêu trên.

Ngày 29/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Huỳnh Bá Đ1, bà Huỳnh N và ông Huỳnh Minh Đ đối với diện tích đất 43,2m^2 tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương;

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng bán nhà giữa ông Huỳnh Bá Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 ký ngày 27/4/2012;

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Minh Đ, ông Huỳnh Bá Đ1, bà Huỳnh N, ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 17, tổ 25, đường H cho bà H;

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T1 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 743649 cấp ngày 24/02/2012 đối với diện tích 43,2m^2, thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại đường H1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương cho ông Huỳnh Minh Đ;

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 614608 vào sổ số 08872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/7/2019 cho ông Huỳnh Minh Đ.

Ngày 30/6/2020, bà H1 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên đối với nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ.

[5] Tại các bản tự khai và biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N trình bày:

Bà N thống nhất với lời trình bày của ông Huỳnh Bá Đ1 về việc năm 2008, bà N và ông Đ1 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số hồ sơ gốc 544/GCN/2008 ngày 21/4/2008, với diện tích đất là 137,09m^2. Vào tháng 12/2011, khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì bà N và ông Đ1 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương diện tích đất là 153,8m^2. Vì lý do mẹ của bà N là bà H1 vay tiền của ngân hàng, nhưng không có tiền trả cho ngân hàng nên gia đình bà N thống nhất bán nhà cho ông P để trả nợ cho ngân hàng, theo giấy bán nhà viết tay ngày 25/7/2011. Ngày 29/12/2011, tại Văn phòng Công chứng T1, bà N cùng ông Đ1, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và bà V diện tích đất chuyển nhượng là 110,6m^2, thửa đất số 317 (thửa mới 318), tờ bản đồ số 30-4. Giá chuyển nhượng là 1.210.000.000 đồng (Đây là phần diện tích đất thực tế chuyển nhượng cho ông P và bà V thay thế cho hợp đồng giấy tay giữa các bên ký kết vào tháng 7/2011). Cùng ngày 29/12/2011, bà N cùng ông Đ1, ông T ký hợp đồng tặng cho ông Huỳnh Minh Đ phần diện tích đất còn lại là 43,2m^2. Việc bà N và ông Đ1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đ là ký tặng cho thật sự chứ không phải là ông Đ đứng tên nhà đất giùm cho ông Đ1. Từ năm 2011 đến năm 2015, ông Đ là người quản lý, sử dụng ổn định đối với nhà và đất được tặng cho. Sau đó vào năm 2015, bà H1 đến đuổi người đang thuê căn nhà nêu trên đi và tranh chấp nhà với ông Đ cho đến nay.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho nhà đất nêu trên cho ông Đ thì bà N không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với căn nhà nêu trên. Đối với tờ cam kết ngày 30/9/2011 mà phía ông Đ1 cung cấp cho Tòa án, bà N thừa nhận chữ ký, chữ viết "Huỳnh N" và dấu vân tay trong tờ cam kết là của bà N ký và lăn tay. Tuy nhiên, bà N giải thích nội dung tờ cam kết "Không tranh chấp quyền sử dụng đất và nhà ở của ông Huỳnh Bá Đ1 tại số 17 đường H1, khu phố 4, phường P, thị xã T1" là không tranh chấp với ông Đ1 về số tiền 1.210.000.000 đồng bán nhà cho ông Nguyễn Đình P chứ không có nghĩa là ông Huỳnh Bá Đ1 được quyền bán phần tài sản là diện tích đất còn lại cho người khác cũng như ông Huỳnh Bá Đ1 được tặng cho nhà cho ông Huỳnh Minh Đ. Đối với tờ cam kết ngày 30/9/2011 của ông Đ về việc đứng tên giùm ông Đ1 căn nhà cấp 04 gắn liền 43,2m^2 đất tọa lạc tại số 17 đường H1, bà N thừa nhận chữ ký dưới mục "Nhân chứng" là do bà Nương ký tên. Ngoài ra, trong vụ án này bà N không có yêu cầu hay tranh chấp gì.

[6] Tại bản tự khai ngày 04/9/2019, ngày 28/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N1 trình bày:

Vào ngày 08/5/2019, ông Nguyễn Quang H có thỏa thuận và ký hợp đồng mua bán nhà đất với bà Nguyễn Thị H1 và ông Huỳnh Bá Đ1 căn nhà cấp 04 tọa lạc tại số 17 đường H, khu 4, tổ 25, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30-4, diện tích 43,2m^2 với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, ông H đã thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà nêu trên cho ông Đ1. Việc mua bán nhà giữa ông H và ông Đ1, bà H1 có lập hợp đồng mua bán nhà bằng giấy viết tay.

[7] Tại bản tự khai ngày 07/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Theo giấy chứng nhận chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất tại thời điểm năm 2008 do ông Huỳnh Bá Đ1 và bà Huỳnh N đứng tên thì ông T chưa kết hôn với bà Huỳnh N. Do thủ tục giấy tờ làm hợp đồng tặng cho ông Huỳnh Minh Đ thì ông T đã kết hôn với bà Huỳnh N nên ông T có ký tên ký trong hợp đồng tặng cho. Việc tranh chấp hiện nay giữa bà H, ông Đ1, ông H, ông Đ và bà Huỳnh N, ông T không có ý kiến gì.

[8] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H2 do bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Từ ngày 01/4/2017, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H2 có thuê nhà đất của ông Huỳnh Minh Đ đối với căn nhà số 17 đường H, khu 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 20/6/2018, ông Đ1 và ông Đ đề nghị công ty hủy hợp đồng thuê nhà để ông Đ với ông Đ1 lấy lại nhà làm thủ tục sang tên cho ông Đ1 để ông Đ1 bán căn nhà số số 17 đường H1 cho nên Công ty

TNHH Thương mại Dịch vụ H2 dọn trụ sở đi khỏi căn nhà nêu trên vào ngày 20/6/2018. Đối với yêu cầu của ông Đ yêu cầu ông H phải bồi thường thiệt hại do bị thất thu trong việc cho thuê nhà công ty thuê nhà, bà H1 có ý kiến là không đồng ý với yêu cầu của ông Đ vì trước khi ký hợp đồng bán nhà cho ông H thì công ty đã không còn thuê căn nhà nêu trên ông Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng T1, Ủy ban nhân dân thành phố T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương vắng mặt trong các buổi làm việc; hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ và không có văn bản trình bày ý kiến gì đối với nội dung tranh chấp của vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ trình bày: Mặc dù ông Đ có ký tờ cam kết ngày 30/9/2011 về việc đứng tên giùm ông Đ1 đối với nhà và đất tranh chấp. Tuy nhiên, ông Đ ký tờ cam kết nêu trên là do bà H1 soạn nội dung và đưa ông ký, ông không có xem qua nội dụng. Sau khi ký tờ cam kết nêu trên khoảng 01 – 02 ngày thì bà H1 có kêu ông Đ đem đến Ủy ban nhân dân thị trấn T ký xác nhận nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn T không xác nhận do không có thẩm quyền. Việc ký tờ cam kết nêu trên là do hồ sơ vay tiền của bà H1 và ông Đ1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà Hà Nội có vấn đề, cần bổ sung hồ sơ nên bà H1 kêu ông Đ ký; tờ cam kết không có chữ ký của ông Đ1. Nội dung tờ cam kết có những điểm không phù hợp như: "Kính gửi: UBND thị trấn T" trong khi nhà và đất tranh chấp tọa lạc tại phường P, "căn nhà còn lại không đủ điều kiện tách thửa theo Nghị định 60/UBND tỉnh Bình Dương…". Đồng thời, ngày 07/10/2011, tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Dương, ông Đ1, bà N và ông T đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà H1 toàn quyền định đoạt đối với nhà đất tọa lạc tại số 17 đường H. Do đó, nội dung ủy quyền nêu trên đã làm vô hiệu tờ cam kết ngày 30/9/2011 của ông Đ.

Nguyên đơn ông Đ xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Quang H phải bồi thường thiệt hại căn nhà cấp 04 tọa lạc tại số 17 đường H1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương mà ông H đã đập pháp và xây dựng mới, tạm tính giá trị thiệt hại là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và rút yêu cầu ông H phải tháo dỡ nhà xây dựng trái phép trên đất. Nguyên đơn ông Đ xác định yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông H như sau: Buộc ông Nguyễn Quang H phải trả lại căn nhà cấp 04 gắn liền với diện tích đất 43,2m^2 (diện tích đo đạc thực tế 40,8m^2) thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại số 17 đường H, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Đ; yêu cầu ông H phải bồi thường cho ông Đ khoản tiền thu nhập mà ông Đ bị thất thu từ tháng 5/2019 theo hợp đồng mà ông Đ cho Công ty TNHH

Thương mại Dịch vụ H2 thuê nhà 10.000.000 đồng/tháng, tính đến ngày Tòa án xét xử là 24 tháng, tổng số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 240.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Đ1, bà H1 và ông H đối với nhà đất đang tranh chấp tọa lạc tại số 17 đường H, ông Đ không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, không yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng này. Nếu có tranh chấp thì ông Đ1, bà H1 và ông H tự giải quyết với nhau vì không liên quan đến ông Đ. Ông Đ không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Bá Đ1.

Bị đơn ông Nguyễn Quang H trình bày: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông nguyên đơn ông Đ. Việc chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số 17 đường H giữa ông H và ông Đ1, bà H1 thì ông H đã thanh toán đủ tiền mua nhà cho ông Đ1. Ông H đã được ông Đ1, bà H1 giao nhà từ tháng 5/2019. Do đó, ông H không đồng ý trả lại nhà và đất tranh chấp cho ông Đ. Ngoài ra, đối với yêu cầu của ông Đ về việc buộc ông H phải bồi thường thiệt hại với số tiền 240.000.000 đồng thì ông H không đồng ý, do ông H mua nhà và nhận nhà từ ông Đ1, bà H. Ông H không chiếm giữ nhà trái pháp luật. Bị đơn ông H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 08/5/2019 giữa ông Đ1, bà H1 và ông H đối với nhà đất đang tranh chấp tọa lạc tại số 17 đường H. Trong trường hợp Tòa án tuyên xử nhà đất tranh chấp là của ông Đ thì ông H sẽ tranh chấp với ông Đ1 và bà H1 bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Đ1 trình bày: Ông Đ1 xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T1 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 743649 cấp ngày 24/02/2012 đối với diện tích 43,2m^2, thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương cho ông Huỳnh Minh Đ. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã bị hủy và ông Đ đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác vào năm 2019. Ông Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông Đ như sau:

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011, được ký tại Văn phòng Công chứng T1 giữa ông Huỳnh Bá Đ1, bà Huỳnh N, ông Nguyễn Văn T và ông Huỳnh Minh Đ về việc tặng cho đối với diện tích đất 43,2m^2, thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại số 17 đường H, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

- Yêu cầu ông Huỳnh Minh Đ thực hiện theo đúng nội dung cam kết ngày 30/9/2011, thực hiện thủ tục sang tên trả lại cho ông Huỳnh Bá Đ1 nhà và đất diện tích đất 43,2m^2 (diện tích đo đạc thực tế 40,8m^2) thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại số 17 đường H, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 614608 vào sổ số 08872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/7/2019 cho ông Huỳnh Minh Đ.

Ông Đ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ đối với bị đơn ông H, vì nhà và đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông Đ1, ông Đ chỉ là người đứng tên giùm ông Đ1. Nhà và đất tranh chấp ông Đ1 đã chuyển nhượng cho ông H. Ông Đ1 đã nhận đủ tiền thanh toán từ ông H và cũng đã giao nhà cho ông H. Ông Đ1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp giữa ông Đ1, bà H1 và ông H. Nếu có tranh chấp thì ông Đ1, bà H1 và ông H sẽ giải quyết với nhau bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thương mại dịch vụ H2 trình bày: Bà H1 rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ. Bà H1 thống nhất với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ1 đối với nguyên đơn ông Đ. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ đối với bị đơn ông H. Bà H1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà H1 và ông H đã ký vào ngày 08/5/2019 đối với căn nhà số 17 đường H nêu trên. Trong trường hợp các bên có tranh chấp thì sẽ giải quyết với nhau bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N trình bày: Bà N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ đối với bị đơn ông H. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Đ1 đối với ông Đ. Bà N không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà H1 và ông H. Ngoài ra, bà N không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N1 trình bày: Bà N1 thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông H. Bà N1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, không yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2019 đối với căn nhà tọa lạc tại số 17 đường H giữa ông Đ1, bà H1 và ông H. Nếu có tranh chấp thì ông Đ1, bà H1 và ông H tự giải quyết với nhau. Ngoài ra, bà N không có yêu cầu gì khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Quang H phải bồi thường thiệt hại với số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) do tài sản bị xâm phạm và yêu cầu ông H tháo dỡ công trình xây dựng bất hợp pháp trên đất.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 đối với nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ về việc: Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Huỳnh Bá Đ1, bà Huỳnh N và ông Huỳnh Minh Đ đối với diện tích đất 43,2m^2 tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; yêu cầu công nhận hợp đồng bán nhà giữa ông Huỳnh Bá Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 ký ngày 27/4/2012; yêu cầu buộc ông Huỳnh Minh Đ, ông Huỳnh Bá Đ1, bà Huỳnh N, ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 17, tổ 25, đường H cho bà H; yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T1 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 743649 cấp ngày 24/02/2012 đối với diện tích 43,2m^2, thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại đường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương cho ông Huỳnh Hinh Đường; yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 614608 vào sổ số 08872 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/7/2019 cho ông Huỳnh Minh Đ.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Đ1 đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng bán nhà gắn liền với 43,2m^2 đất thuộc thửa 321, tờ bản đồ 30-4 tọa lạc tại số 17, đường H, tổ 25, khu 4, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Đ1 đối với nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T1 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 743649 cấp ngày 24/02/2012 đối với diện tích 43,2m^2, thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại đường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương cho ông Huỳnh Minh Đ

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Đ1 đối với nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ:

- 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 17 đường H, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh

Bình Dương, trên đất có căn nhà cấp 04 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Huỳnh Bá Đ1.

Ông Huỳnh Bá Đ1 có trách nhiệm chủ động liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận quyền quản lý, sử dụng nêu trên theo quyết định của bản án.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 614608, số vào sổ CS08872 cấp ngày 02/7/2019 cho ông Huỳnh Minh Đ.

6. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H về việc yêu cầu bị đơn ông H trả lại cho ông Đ nhà và đất diện tích đất 43,2m^2 (diện tích đo đạc thực tế 40,8m^2) tọa lạc tại địa chỉ số 17 đường H, Khu 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và yêu cầu ông H phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ khoản tiền bị thất thu trong việc cho thuê nhà kể từ tháng 5/2019 đến tháng 5/2021 là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Quang H số tiền 3.075.444 đồng (Ba triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/6/2021 nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 46/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/6/2021. Những vấn đề cụ thể trong quyết định kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết gồm: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N ủy quyền cho ông Huỳnh Minh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Nguyễn Quang H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 vẫn giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không thỏa thuận được 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.

* Về việc giải quyết đối với bản án bị kháng cáo.

1. Về tố tụng:

- Về việc đình chỉ giải quyết vụ án: Trước thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử, bà Nguyễn Thị H1 đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Theo quy định tại tiểu mục b.3 điểm b khoản 1 Điều 24 Nghị quyết số 05/2012/NQ - HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa an nhân dân tối cao thì: *"b3) Trường hợp người khởi kiện rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút toàn bộ yêu cầu độc lập, nhưng bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của mình, thì Toà án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu của người khởi kiện và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã rút".* Đối chiếu với quy định của pháp luật, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của bà H1 tại thời điểm bà H1 rút đơn mà để đến khi xét xử sơ thẩm ngày 03/6/2021, Tòa án cấp sơ thẩm mới tiến hành đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 là không đúng quy định.

- Về việc áp dụng pháp luật nội dung để giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Bá Đ1, bà Huỳnh N và ông Nguyễn Văn T với ông Huỳnh Minh Đ là đúng quy định của pháp luật; ông Huỳnh Minh Đ đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai đối với diện tích đất được tặng cho và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng tặng cho đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Như vậy, ông Huỳnh Minh Đ sở hữu nhà đất tranh chấp là có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự công nhận quyền sở hữu nhà đất tranh chấp cho ông Huỳnh Bá Đ1 là áp dụng pháp luật không đúng vì Điều 166 của Bộ luật Dân sự chỉ áp dụng đối với trường hợp người chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản từ những người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

- Giải quyết vụ án không triệt để: Ông Huỳnh Minh Đ, bà Huỳnh N có đơn kiến nghị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 43,2m^2 đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Quang H với ông Huỳnh Bá Đ1 vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích rõ cho các đương sự về quyền khởi kiện liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Huỳnh Bá Đ1, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Quang H và nếu yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Bá Đ1, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Quang H thì phải yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ý kiến của đương sự phải được lập bằng văn bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng nhà đất đất bằng giấy tay giữa ông Huỳnh Bá Đ1, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Quang H là không giải quyết triệt để vụ án dẫn đến việc tiếp

tục phát sinh tranh chấp về sau. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Huỳnh Bá Đ1, bà Huỳnh N, ông Nguyễn Văn T với ông Huỳnh Minh Đ; ông Huỳnh Bá Đ1 cho rằng chỉ nhờ ông Huỳnh Minh Đ đứng tên dùm tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do diện tích 43,2m^2 còn lại không đủ điều kiện tách thửa. Tòa án sơ thẩm có nhận định tính hợp pháp của hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 nhưng không quyết định tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho này là chưa giải quyết triệt để yêu cầu độc lập của ông Đ1.

2. Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận xét, đánh giá, quyết định của bản án sơ thẩm không phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án; Tòa căn cứ vào "Tờ cam kết" lập ngày 30/9/2011 để cho rằng ông Huỳnh Minh Đ chỉ đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Huỳnh Bá Đ1 nên không chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà đất tranh chấp của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Bá Đ1 và công nhận thửa đất số 321, tờ bản đồ số 30-4 diện tích đất qua đo đạc thực tế 40,8m^2 tọa lạc tại số 17 đường H thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Huỳnh Bá Đ1 là không đúng pháp luật; bởi lẽ: "Tờ cam kết" có một số nội dung không phù hợp như: Nhà đất tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương nhưng tại phần kính gửi cơ quan có thẩm quyền lại ghi "*Kính gửi: UBND thị trấn T*"; thời điểm ông Đ lập "Tờ cam kết" thì Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương đang có hiệu lực pháp luật là Quyết định số 36/2011/QĐ-UBND ngày 12/9/2011 nhưng tờ cam kết ghi Nghị định 60/UBND tỉnh Bình Dương; Giấy cam kết không ghi số hợp đồng công chứng và sai tên phòng công chứng. Ngoài ra, các bên thỏa thuận đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật quy định tại khoản 20 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2003. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người chủ sở hữu; pháp luật không quy định trường hợp cho đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 đã được lập thành văn bản và được Văn phòng công chứng T1 ký công chứng là phù hợp với quy định tại Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 129 của Luật Đất đai năm 2003, về nội dung các bên thỏa thuận tặng cho không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các chủ thể tham gia xác lập hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Sau

khi hợp đồng tặng cho được công chứng, ông Huỳnh Minh Đ đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai đối với diện tích đất được tặng cho nêu trên và ngày 24/02/2012, ông Đ đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tặng cho nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm ông Đ thực hiện thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Như vậy, quyền sở hữu đối với bất động sản đã được xác lập cho ông Huỳnh Minh Đ là hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2013 ông Đ cho bà Phan Thị Mỹ Lệ thuê nhà trong thời hạn 12 tháng, ngày 01/4/2017 ông Đ đã ký hợp đồng cho Công ty TNHH H2 do bà H1 làm đại diện pháp luật, tiền thuê do ông Đ nhận nếu cả bà H1 và ông Đ1 cho rằng ông Đ không phải chủ sở hữu nhà đất thì tại sao khi ký hợp đồng thuê nhà bà H1 không ký trực tiếp với ông Huỳnh Bá Đ1 mà ký với ông Đ; bà H1 cũng thừa nhận tiền cọc nhà 30.000.000 đồng và tiền thuê nhà tháng 4/2017 bà H1 vẫn thanh toán cho ông Đ. Theo tờ cam kết ngày 30/9/2011, thời hạn ông Huỳnh Minh Đ phải thực hiện thủ tục tặng cho lại diện tích đất 43,2m^2 cho ông Huỳnh Bá Đ1 là ngày 30/10/2016 nhưng sau khi hết thời hạn đứng tên dùm theo tờ cam kết ông Huỳnh Minh Đ không thực hiện thủ tục tặng cho lại quyền sử dụng đất nhưng ông Huỳnh Bá Đ1 cũng không có ý kiến gì. Như vậy, từ khi được tặng cho nhà đất đến nay, ông Huỳnh Minh Đ vẫn đang thực hiện quyền sở hữu của chủ sử dụng đất đối với nhà đất tranh chấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định căn nhà thuộc sở hữu của ông Huỳnh Bá Đ1 là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc nhận xét, đánh giá không phù hợp với tài liệu trong hồ sơ. Do đó nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T1 kháng nghị là có căn cứ. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T1, hủy Bản án dân sự số 39/2021/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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 luật sư và Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Huỳnh Bá Đ1, ông Nguyễn Văn T, đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T1, đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T và đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[1.2] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của các đương sự:

[1.2.1] Ngày 18/9/2019, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H đối với bị đơn ông Huỳnh Bá Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 theo Thông báo thụ lý số 350/TB-TLVA về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Ngày 02/10/2019, Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H theo Thông báo thụ lý số 373/2019/TLST-DS ngày 02/10/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm". Ngày 14/10/2019, Tòa án ban hành Quyết định nhập vụ án số 05/2019/QĐST-DS về việc nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 373/2019/TLST-DS ngày 02/10/2019 vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 350/TB-TLVA ngày 18/9/2019 thành vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 350/TB-TLVA ngày 18/9/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm". Ngày 10/01/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Quang H có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Huỳnh Bá Đ1 và bà Nguyễn Thị H1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông Nguyễn Quang H. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H theo Quyết định số 01.1/2020/QĐST-DS ngày 13/01/2020 và đã ban hành Thông báo về việc thay đổi địa vị tố tụng số 02/TB-TA ngày 02/3/2020 là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2.2] Ngày 25/01/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Nguyễn Quang H. Theo đó, ông Đ rút yêu cầu ông H phải bồi thường thiệt hại do đập phá căn nhà cấp 04 tọa lạc tại số 17 đường H1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương của ông Đ, tạm tính giá trị thiệt hại là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và rút yêu cầu ông H phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi

kiện nêu trên của nguyên đơn ông Đ là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2.4] Ngày 13/12/2019, Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh Đ. Ngày 30/6/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H1 xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 đối với nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ trong phần quyết định của bản án là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2.5] Ngày 28/10/2020, Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Đ1 đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H. Tại Biên bản hòa giải ngày 01/12/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ1 rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông H. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1 rút một phần yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông Đ về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T1 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 743649 cấp ngày 24/02/2012 đối với diện tích 43,2m^2, thửa số 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại đường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương cho ông Huỳnh Minh Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1 đối với bị đơn ông H và một phần yêu cầu độc lập của ông Đ1 đối với nguyên đơn ông Đ là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thống nhất trình bày: Nhà và đất tranh chấp tọa lạc tại số 17 đường H, khu 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của ông Đ và bà H. Sau khi ông Đ và bà H1 ly hôn thì vào năm 2008 ông Đ và bà H1 đã lập thủ tục tặng cho nhà đất nêu trên cho 02 người con là ông Đ1 và bà N. Ngày 21/4/2008, ông Đ1 và bà N được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 544/GCN/2008 với diện tích đất ở là 137,09m^2 và diện tích nhà ở là 51,10m^2. Ngày 20/11/2011, ông Đ1 và bà N có đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời xin xóa bỏ việc cấp quyền sở hữu đối với công trình trên đất nên ngày 15/12/2011, ông Đ1 và bà N được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01782 với diện tích đất ở là 153,8m^2 thuộc thửa số 317, tờ bản đồ số 30-4. Ngày 29/12/2011, tại Văn phòng Công chứng T1, ông Đ1, bà N và ông T

(chồng bà N) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P và bà V để chuyển nhượng cho ông P diện tích 110,6m^2 đất thuộc thửa số 317 nêu trên nên diện tích đất còn lại của thửa đất số 317 là 43,2m^2 (trên đất có nhà). Đồng thời, cùng ngày 29/12/2011, tại Văn phòng Công chứng T1, ông Đ1, bà N và ông T cũng ký hợp đồng tặng cho phần diện tích đất 43,2m^2 còn lại của thửa đất số 317, tờ bản đồ số 30-4 tọa lạc tại phường P, thành phố T cho ông Đ. Ngày 24/02/2012, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 743649 đối với diện tích 43,2m^2 thuộc thửa số 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Chữ ký và dấu lăn tay trong "Tờ cam kết" ngày 30/9/2011 về việc đứng tên giùm ông Huỳnh Bá Đ1 căn nhà cấp 04 gắn liền 43,2m^2 đất tọa lạc tại số 17 đường H1, khu 4, phường P, thị xã T là do ông Huỳnh Minh Đ và bà Huỳnh N ký và lăn tay. Chữ ký và dấu lăn tay trong "Tờ cam kết" ngày 30/9/2011 về việc không tranh chấp quyền sử dụng đất và nhà ở của ông Huỳnh Bá Đ1 tại số 17 đường H1, khu 4, phường P, thị xã T do bà Huỳnh N ký tên và lăn tay. Tờ cam kết ngày 30/9/2011 của ông Huỳnh Minh Đ và bà Huỳnh N là do bà Nguyễn Thị H1 soạn nội dung và đưa ông Đ, bà N ký và lăn tay. Như vậy, việc thống nhất và thừa nhận của các đương sự đối với những nội dung nêu trên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn ông Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N cho rằng ông Đ được ông Đ1, bà N và ông T ký hợp đồng tặng cho nhà đất tranh chấp tọa lạc tại số 17 đường H, khu 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký ngày 29/12/2011 tại Văn phòng Công chứng T1, ông Đ không đứng tên nhà đất tranh chấp dùm ông Đ1. Do đó, nhà đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn ông Đ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1 và bà H1 cho rằng nhà và đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đ1, nhưng do quy định của Nhà nước tại thời điểm làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và bà V thì phần diện tích đất còn lại là 43,2m^2 không đủ điều kiện tách thửa, nên các thành viên trong gia đình có thỏa thuận với nhau về việc ông Đ sẽ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 trong thời hạn 05 năm. Vì vậy, ông Đ1, bà N và ông T đã ký hợp đồng tặng cho ông Đ nhà đất tranh chấp tại Văn phòng Công chứng T1 là để hợp thức hóa việc ông Đ đứng tên dùm ông Đ1.

[2.3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bá Đ1 đối với nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ: Xét thấy, theo "Tờ cam kết" do bà Huỳnh N lập ngày 30/9/2011 có nội dung: "*Tôi và ông Huỳnh Bá Đ1 cùng đứng tên đồng sở hữu căn nhà số 17 đường H, Khu 4, phường P, thị xã T. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số*

544/GCN/2008 do UBND thị xã cấp ngày 21/4/2008. Tôi xác nhận căn nhà và đất nêu trên là tài sản riêng của ông Huỳnh Bá Đ1". Bà N thừa nhận chữ ký và dấu lăn tay trong tờ cam kết này là của bà N. Bà N cho rằng "Tờ cam kết" nêu trên là do bà H1 soạn, khi bà H1 kêu bà N ký vào "Tờ cam kết" thì bà N ký nhưng bà N không đọc nội dung, lời trình bày của bà N là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, căn cứ vào nội dung cam kết trên có cơ sở để xác định nhà và đất tọa lạc tại số 17 đường H, khu 4, phường P, thị xã T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 544/GCN/2008 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 21/4/2008 là tài sản riêng của ông Huỳnh Bá Đ1 theo quy định tại Điều 171 và Điều 249 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.4] Xét "Tờ cam kết" do ông Huỳnh Minh Đ lập ngày 30/9/2011 thể hiện nội dung: "*Ngày 25/7/2011, ông Huỳnh Bá Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 110,6m^2 cho ông Nguyễn Đình P với số tiền 1.210.000.000 đồng. Căn nhà còn lại diện tích 43,2m^2 không đủ điều kiện tách sổ cho ông P (theo nghị định 60/UBND tỉnh Bình Dương diện tích tối thiểu còn lại là 60m^2). Do đó, ông Đ1 làm thủ tục cho tặng căn nhà cho tôi đứng tên theo hợp đồng tặng cho số ....ngày....được phòng công chứng số 2 chứng thực.....thời hạn đứng tên giùm là 05 năm kể từ tháng 10/2011 đến tháng 10/2016; đến ngày 30/10/2016, ông Đ sẽ làm thủ tục cho tặng lại cho con tôi là Huỳnh Bá Đ1 đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ và Quyền sở hữu ở căn nhà nói trên*". Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ thừa nhận chữ ký và dấu lăn tay trong tờ cam kết này là của ông Đ. Do đó, có căn cứ xác định căn nhà cấp 04 gắn liền diện tích đất 43,2m^2 tọa lạc tại số 17 đường H, khu 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là ông Đ đứng tên dùm ông Đ1. Vì vậy, ông Đ cho rằng ông không biết nội dung tờ cam kết như thế nào, vì nghĩ tình cảm vợ chồng trước đây nên bà H1 kêu ông ký thì ông ký mà không đọc lại nội dung là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, xét về nội dung "tờ cam kết" có một số nội dung không hợp lý như: Nhà đất tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương nhưng tại phần kính gửi cơ quan có thẩm quyền lại ghi "*Kính gửi: UBND thị trấn T*"; thời điểm ông Đ lập "tờ cam kết" thì quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương đang có hiệu lực pháp luật là Quyết định số 36/2011/QĐ-UBND ngày 12/9/2011, không phải Nghị định 60/UBND tỉnh Bình Dương như viết trong tờ cam kết; trong "tờ cam kết" này không thể hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 43,2m^2 là hợp đồng nào và có ghi "…được Phòng Công chứng số 2 chứng thực" trong khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà N, ông T và ông Đ được ký và được công chứng tại Văn phòng Công chứng T1. Tuy nhiên, diện

tích đất ghi trong "tờ cam kết" này trùng khớp với diện tích ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 743649 ngày 24/02/2012, ngoài diện tích đang tranh chấp thì ông Đ và ông Đ1 không còn phần đất nào khác có diện tích 43,2m^2. Do đó, mặc dù "tờ cam kết" có một số nội dung không phù hợp như nêu trên nhưng không làm ảnh hưởng đến bản chất nội dung của "tờ cam kết" là ông Đ đứng tên dùm ông Đ1 căn nhà gắn liền với diện tích đất 43,2m^2 tọa lạc tại số 17 đường H, phường P.

[2.5] Theo nội dung "Tờ cam kết ngày 30/9/2011", ông Đ1 đã nhờ ông Đ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 43,2m^2, thời hạn đứng tên dùm là 05 năm (từ tháng 10/2011 đến tháng 10/2016). Tuy nhiên, thời hạn theo thỏa thuận trên đã kết thúc vào tháng 10/2016, nhưng đến nay ông Đ không thực hiện theo đúng cam kết nên ông Đ1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ trả lại cho ông Đ1 căn nhà cấp 04 gắn liền với diện tích đất 43,2m^2 (diện tích đo đạc thực tế 40,8m^2) thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại số 17 đường H, Khu 4, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương và yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 614608, số vào sổ 08872 cấp ngày 02/7/2019 cho ông Huỳnh Minh Đ được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

[2.6] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H: Do nhà và đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đ1 theo phân tích tại mục [2.4] và [2.5] nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ về việc buộc bị đơn ông H trả lại cho ông Đ căn nhà cấp 04 gắn liền với diện tích đất 43.2m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế 40,8m^2) thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại số 17 đường H, khu 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và yêu cầu bị đơn ông H phải bồi thường cho nguyên đơn khoản tiền thu nhập mà nguyên đơn bị mất từ tháng 5/2019 đến tháng 5/2021 với số tiền là 240.000.000 đồng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2.7] Ngày 08/5/2019, ông Đ1 và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà cấp 04 gắn liền với diện tích đất 43.2m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế 40,8m^2) thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 30-4, tọa lạc tại số 17 đường H, khu 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông H. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ1, bà H1 và ông H đều thống nhất xác định ông H đã trả đủ tiền mua nhà cho ông Đ1 và ông Đ1 cũng đã giao nhà cho ông H quản lý sử dụng từ ngày 08/5/2019. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ đang đứng tên nên ông Đ1 chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho

ông H theo đúng quy định pháp luật được. Ông Đ1, bà H, ông H và các đương sự khác không ai yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2019 giữa ông Đ1, bà H1 và ông H nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Nếu giữa ông Đ1 với ông H và bà H1 có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác khi các đương sự có đơn yêu cầu.

Từ những phân tích trên, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông Đ được miễn án phí phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N.

2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 46/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/6/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ được miễn án phí phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh N phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số

0056414 ngày 17/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. 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;
- VKSND 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)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền