

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 246/2020/DS-PT

Ngày 15-9-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận 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: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

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

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên
tòa:** Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31/8, 04/9 và 15/9/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2020/TLPT-DS
ngày 16/3/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa
án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2020/QĐPT-DS
ngày 08/6/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Phi L, sinh năm 1955; trú tại: Tổ 1, khu phố T1,
phường T2, thị xã T3, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 9/131, khu phố B3,
phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn
Duy B1; địa chỉ: Văn phòng L D - số 67B, đường 11, khu phố 9, phường
Trường T1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Trần Bá H; địa chỉ: Công
ty Trách nhiệm hữu hạn hăng L – số 45-47, đường X, Phường C, quận B2,
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1974; trú tại: Số 3/20, khu phố B1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Số 17D4, khu dân cư Nguyễn Văn T, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1972; trú tại: Số 521/5/9, đường Phạm Văn B, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (đã bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 07/2014/QĐST-VDS ngày 24/9/2014).

Người giám hộ của ông Nguyễn Hữu H: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1970; trú tại: Xóm 1, xã N1, huyện N2, tỉnh Nghệ An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thúy N3, sinh năm 1976; trú tại: 17D4, khu dân cư Nguyễn Văn T, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1982;

3. Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1985;

Cùng trú tại: 3/20, khu phố B 1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Trung Đ1, sinh năm 1993; trú tại: 3/4A, khu phố B 1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Lê Thị V, sinh năm 1963;

6. Bà Lưu Thị H1, sinh năm 1990;

7. Ông Lưu Phi T, sinh năm 1987;

Cùng trú tại: Tổ 1, khu phố T1, phường T2, thị xã T3, tỉnh Bình Dương; cùng địa chỉ liên lạc: 9/131, khu phố B 3, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1973;

9. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976;

Cùng trú tại: 83/3E, tổ 16, ấp X, huyện H2, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Trần Thị Thúy H3, sinh năm 1986; trú tại: Đ, xã K, huyện H4, Thành phố Hà Nội.

11. Phòng C2 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: 30/7, đường ĐT, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12. Cơ quan U thành phố T, tỉnh Bình Dương.

13. Cơ quan U phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Lưu Phi L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Lưu Phi L trình bày: Ngày 05/01/2001, Ông Lưu Phi L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C1 và bà Trương Thị Hồng L 01 phần đất có diện tích 685m² thuộc một phần thửa 216, tờ bản đồ D3 tọa lạc tại ấp B1, xã B2, huyện T (nay là khu phố B, phường B, thành phố T), tỉnh Bình Dương với giá 240.000.000 đồng. Ông L là người trực tiếp tham gia và ký vào biên bản đo vẽ; do muốn tách thành nhiều thửa đất để thuận lợi cho việc chuyển mục đích sử dụng và giao dịch nên khi đo vẽ tách thửa (bản vẽ ngày 28/12/2000) và ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L đề nghị tách thành 02 thửa: 01 thửa có diện tích 237m² ông L đứng tên, còn 01 thửa 448m² ông L nhờ cháu là Nguyễn Hữu C đứng tên giữ. Mặt khác, ông L cũng tính sau này, Nguyễn Hữu H (anh ruột Nguyễn Hữu C) về nước nếu có nhu cầu, ông L sẽ để lại cho anh em H và C một phần đất làm nhà cư trú. Do đó, ông C đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 05/01/2001 với ông C1, bà L1. Tiền thanh toán cho việc mua đất do ông L giao cho vợ chồng ông C1, bà L1 số tiền 160.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 05/01/2001.

Ngày 26/02/2001, sau khi đã sang tên xong, thửa 216 tách ra thành 02 thửa: Thửa 270 do ông L đứng tên diện tích 237m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/02/2001) và thửa 271 do ông C đứng tên diện tích 448m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/02/2001); ông L nhờ ông C đến nhà bà L1 giao 80.000.000 đồng còn lại cho bà L1 và nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà L1 (biên nhận giao nhận tiền ngày 05/01/2001, ghi tên người giao tiền là ông L).

Sau khi nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C mang về cho ông L cất giữ. Đến tháng 5/2001, ông Nguyễn Hữu H muốn mua đất của ông L và xin xem giấy tờ đất nên ông L đưa cho ông H hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 270 và 271 nêu trên cùng một quyết định cấp đất số 370. Sau đó, ông Nguyễn Hữu H đã giao cho Nguyễn Hữu C chiếm giữ toàn bộ hồ sơ này.

Năm 2006, ông L khởi kiện ông Nguyễn Hữu H đòi giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 270 và quyết định cấp đất 370. Năm 2008, ông L khởi kiện bổ sung đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 271 từ phía ông H. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L mới biết Nguyễn Hữu C đã tự ý chuyển mục đích sử dụng thêm 250m² thành đất ở đối với thửa 271 vào ngày 05/8/2003. Sau khi ông L khởi kiện bổ sung thửa đất 271 thì ông C làm giả một số tài liệu nhằm chứng minh thửa đất 271 do ông C trực tiếp mua của ông C và bà L1, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2000 và giấy cam kết ngày 18/12/2000.

Năm 2011 khi vụ việc tranh chấp đang do Tòa án nhân dân Tối cao giải quyết thì ông C và ông H yêu cầu ông L ký xác nhận ranh giới để tách thửa 271 nhưng ông L không chấp nhận. Ngày 01/11/2011, ông L đề nghị Cơ quan U phường B lập biên bản ghi nhận đề nghị không thực hiện việc tách thửa đối với

thửa đất 271, vì thửa đất này là của ông L và hiện đang tranh chấp nhưng sau đó ông Nguyễn Hữu C vẫn ký được hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Hữu H một phần thửa 271 có diện tích 197m² (đất ở 137m²) và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/2012, thuộc thửa 1250-TBĐ D3 (DC 75); hiện nay ông H đã bị Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự.

Năm 2016, ông L nhận thấy khởi kiện bổ sung đối với thửa 271 là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên ông L đã rút yêu cầu khởi kiện này để khởi kiện một vụ án khác. Hiện tại, phần đất diện tích 448m² trên đang do ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Hữu H chiếm giữ, xây dựng ki-ốt, nhà trọ cho thuê với diện tích xây dựng khoảng 300m².

Nay Ông Lưu Phi L yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu C tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà xưởng xây dựng trái phép trên thửa đất 271 và thửa 1250 để trả lại cho ông L toàn bộ diện tích đất 448m² tọa lạc tại khu phố B 1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K/QSDD/BH mang tên Nguyễn Hữu C do Cơ quan U thành phố T cấp ngày 19/02/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U mang tên Nguyễn Hữu H do Cơ quan U thành phố T cấp ngày 02/3/2012.

- Yêu cầu ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu C bồi thường thiệt hại do ông L không được sử dụng đất từ năm 2008 đến năm 2018 với số tiền tạm tính 960.000.000 đồng, tương đương 10 năm, bình quân tiền cho thuê đất 8.000.000 đồng/tháng.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Trương Thị Hồng L với ông Nguyễn Hữu C được Cơ quan U phường B xác nhận ngày 05/01/2001.

- Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Lê Thị Kim N với ông Nguyễn Hữu H được Phòng C số 2, tỉnh Bình Dương công chứng vào ngày 19/01/2012.

Tại văn bản ngày 07/8/2018, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hữu C trình bày: Thửa đất số 271 là do ông C nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Nguyễn Văn C1, bà Trương Thị Hồng L1. Quá trình chuyển nhượng có làm giấy đặt cọc và giao tiền, ông C là người trực tiếp giao tiền cho ông C1, bà L1 không qua ông L. Ông C1, bà L1 cũng đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng để sang tên cho ông C tại Cơ quan U xã (nay là phường) Bình Hòa vào ngày 05/01/2001, ông L nói nhờ ông C đứng tên giùm là không đúng. Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/02/2001; cũng trong năm 2001, ông C xây dựng nhà cấp 4, 02 phòng trọ, xây dựng ki-ốt để sinh sống và kinh doanh. Ngày 19/01/2012, ông C cùng vợ là Lê Thị Thúy N làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Hữu

H diện tích 197m², đã được Phòng C số 2, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 19/01/2012; ông H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/2012.

Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông Lưu Phi L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2018, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu H là ông Nguyễn Hữu N trình bày: Ông N là anh trai của ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu C, Ông Lưu Phi L là cậu ruột. Ông H không có vợ con; cha mẹ ông H là ông Nguyễn Hữu D đã chết, mẹ là Lưu Thị C, ông H có các anh chị em gồm: Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thị Yên, Nguyễn Hữu C. Ông N không biết rõ nguồn gốc đất thửa 271 và 1250, chỉ nghe ông H và ông C nói là đất do hai ông mua.

Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông Lưu Phi L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *bà Lê Thị V trình bày:* Bà V là vợ Ông Lưu Phi L, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông L

2. *Ông Lưu Phi T và bà Lưu Thị H trình bày:* Ông T, bà H1 là con của Ông Lưu Phi L và bà Lê Thị V; thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông L, bà V.

3. *Bà Lê Thị Thúy N3 trình bày:* Bà N3 và ông C là vợ chồng; quyền sử dụng đất tranh chấp là của ông C có trước khi đăng ký kết hôn, ông C nói mua lại đất của ông C và bà L1.

4. Bà Phạm Thị S trình bày: bà là người thuê mặt bằng của ông Nguyễn Hữu C từ năm 2009 đến nay để kinh doanh thức ăn gia súc, hai bên chỉ thỏa thuận không có văn bản, ông C muốn chấm dứt hợp đồng thuê chỉ cần báo trước một thời gian. Phần sửa chữa lại mặt bằng thuê không đáng kể, bà S không có ý kiến và yêu cầu gì.

5. *Ông Trương Văn Đ trình bày:* Ông là người thuê mặt bằng và căn nhà cấp 4 của ông C khoảng 03 tháng để kinh doanh và sinh sống, hai bên thỏa thuận không lập văn bản, khi nào muốn chấm dứt hợp đồng thuê chỉ cần báo trước 01 thời gian. Ông Đ đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án giải quyết giao nhà đất cho ai thì ông sẽ tiếp tục thương lượng với người đó và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. *Ông Nguyễn Trung Đ1 trình bày:* Ông thuê một phần đất hiện ông L đang tranh chấp với ông C, ông H từ cuối tháng 12/2017 để làm gia công đồ gỗ; do bà con họ hàng nên ông C, ông H không lấy tiền thuê đất; ông dựng nhà tạm để làm chỗ gia công trị giá khoảng 25.000.000 đồng, ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trường hợp Tòa án giải quyết giao nhà đất cho ai thì ông sẽ tiếp tục thương lượng với người đó.

7. *Ông Nguyễn Văn C trình bày:* Ông Nguyễn Văn C (chết ngày 01/6/2015) và bà Trương Thị Hồng L1 (Quyết định số 393/2015/QĐST-DS ngày 16/7/2015 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên

bố bà L1 bị mất năng lực hành vi dân sự) có 03 người con gồm: Ông Nguyễn Văn C, Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn C; ông C chết ngày 04/02/2017, có vợ tên Trần Thị Thúy H3 (trú tại Đại Tự, Kim Chung, Hoài Đức, Hà Nội).

Ông C có biết trước đây cha mẹ ông thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; việc tranh chấp giữa Ông Lưu Phi L với ông Nguyễn Hữu C, Nguyễn Hữu H thì ông không rõ, ông đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Trương Thị Hồng L1 với ông Nguyễn Hữu C thì ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

8. Bà Nguyễn Thị L trình bày: bà L là con của ông Nguyễn Văn C và bà Trương Thị Hồng L1, ý kiến của bà L thống nhất với ý kiến của Ông Nguyễn Văn C.

9. Bà Trần Thị Thúy H3 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn C, ông C chết ngày 04/02/2017, ông C là con ruột của ông C1, bà L1. Đối với tranh chấp giữa ông L và ông H, ông C thì bà không biết nên không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Tại văn bản ngày 16/10/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C số 2, tỉnh Bình Dương trình bày:

Về địa điểm công chứng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 89, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Phòng C số 2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 19/01/2012 được thực hiện công chứng tại trụ sở Phòng C số 2, tỉnh Bình Dương giữa bên tặng cho là các ông, bà: Nguyễn Hữu C, Lê Thị Thúy N và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Hữu H. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Do đó, Phòng C số 2, tỉnh Bình Dương chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 89, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Phòng C số 2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 19/01/2012 nêu trên là đúng với quy định của pháp luật.

11. Tại Văn bản số 938/UBND-KT ngày 27/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cơ quan U phường B, thành phố T trình bày: Cơ quan U phường B có xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Trương Thị Hồng L1, hợp đồng số 09CN ngày 05/01/2001. Cơ quan U phường B không có ý kiến đối với yêu cầu của Ông Lưu Phi L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

12. Tại Văn bản số 3540/UBND-NC ngày 28/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cơ quan U thành phố T trình bày:

Cơ quan U thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K QSDĐ/BH ngày 19/02/2001 cho ông Nguyễn Hữu C diện tích 448m², thuộc thửa 271 (tách ra từ thửa 216) tờ bản đồ D3, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ các Điều: 3, 73, 74 và Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ, Cơ quan U huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K QSDĐ/BH ngày 19/02/2001 cho ông Nguyễn Hữu C là đúng quy định của pháp luật; khi cấp có đo đạc thực tế và lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 06/02/2000.

Cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 859325 ngày 02/3/2012 cho ông Nguyễn Hữu H là căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K QSDĐ/BH ngày 19/02/2001 do Cơ quan U huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Hữu C và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu C được Phòng C số 2, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 19/01/2012.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Quang C1 trình bày: Ông có quen biết ông Nguyễn Hữu C vì cùng đơn vị công tác trước đây, ông không biết Ông Lưu Phi L và ông Nguyễn Hữu H. Ông C1 có biết ông C mua một mảnh đất tại tổ 3, khu phố B 1, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương vì trước đây ông có sinh sống tại địa chỉ này, ông C sống gần nhà ông tuy nhiên việc mua bán giấy tờ như thế nào thì ông không biết.

2. Ông Lưu Quý D trình bày: Ông có quen biết ông Nguyễn Hữu C vì cùng đơn vị công tác, ông không biết Ông Lưu Phi L và ông Nguyễn Hữu H. Trước đây ông D có mua đất của ông C1, bà L1, ông C cũng mua một mảnh đất của ông C1, bà L1, ông biết việc ông C xây nhà năm 2002 nhưng việc mua bán giấy tờ như thế nào thì ông không biết.

3. Ông Lê Đình T trình bày: Ông có quen biết ông Nguyễn Hữu C vì cùng đơn vị công tác, ông không biết Ông Lưu Phi L và ông Nguyễn Hữu H. Trước đây ông D có mua đất của ông C1, bà L1, ông C cũng mua một mảnh đất của ông C1, bà L1, ông biết việc ông C xây nhà năm 2002 nhưng việc mua bán giấy tờ như thế nào thì ông không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn Ông Lưu Phi L đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu C, Nguyễn Hữu H về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Ngày 25/11/2019, nguyên đơn Ông Lưu Phi L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Trần Bá H, Nguyễn Duy B trình bày:

Thứ nhất, những chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Biên nhận tiền bán đất được lập ngày 05/01/2001 có nội dung: “tôi tên Trương Thị Hồng L1... có nhượng cho Ông Lưu Phi L...diện tích 685m² tại ấp B1, xã B2 giá 240.000.000 đồng...”; tiếp theo giấy biên nhận tiền có nội dung: “ngày 26/02/2001, tôi Trương Thị Hồng L1 giao cho ông L hai cuốn sổ đỏ: 01 tên ông Nguyễn Hữu C, 1 quyển Ông Lưu Phi L đứng tên và tôi đã nhận tiền lần cuối là 80.000.000 đồng; người nhận Trương Thị Hồng L1; người giao Lưu Phi L”. Do đó, căn cứ theo giấy biên nhận này thì ông L là người duy nhất thỏa thuận với vợ chồng bà L1 về việc mua diện tích đất 685m²; biên nhận tiền bán đất ngày 05/01/2001 vừa là một biên nhận thanh toán tiền, vừa là một hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay. Biên bản về việc đo đạc, cắm mốc ranh giới xác minh nguồn gốc đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2000 được lập hai bản, trong đó có một biên bản do ông Nguyễn Hữu C đứng tên diện tích 460m² và một biên bản do Ông Lưu Phi L đứng tên; tại biên bản này, ông L khai là chữ ký và chữ viết mang tên Nguyễn Hữu C tại biên bản ngày 28/12/2000 là do ông L ký thay và ghi họ tên Nguyễn Hữu C vào cuối biên bản.

Thứ hai: Tài liệu do ông C cung cấp gồm: Giấy tay hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 11/12/2000 là giả tạo vì theo Kết luận giám định số 845/1 (C54B) ngày 15/6/2016 của Viện K tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký dạng chữ viết mang tên Nguyễn Văn C tại hợp đồng ngày 11/12/2000 so với các tài liệu mẫu không do cùng một người viết ra; giấy cam kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2000 chỉ là một thủ tục kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bổ sung hồ sơ sang tên thửa đất

Thứ ba: Về nguyên nhân nhờ đứng tên thửa đất: Theo lời khai của ông L thì ông L nhờ ông C đứng tên vì thời điểm đó ông H đang lao động ở nước ngoài có tiền gửi về nhờ ông L giữ gìn và nếu anh em có nhu cầu mua thì ông L sẽ để lại cho anh em H và C một phần đất làm nhà cư trú nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L nhờ ông C đứng tên là điều dễ hiểu.

Thứ tư: Ông L là người mua đất, người trả tiền còn được thể hiện sau khi nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà L1 thì ông C mang về giao cho ông L; nếu là đất của ông C thì tại sao ông C không giữ mà lại giao cho ông L.

Thứ năm: Về việc chuyển mục đích sử dụng thành đất ở và việc ông C tiến hành thủ tục tách thửa đối với thửa đất đang tranh chấp: Năm 2008, ông L kiện ông H ra Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T để đòi một số tài sản trong đó có thửa 271; tuy nhiên việc khởi kiện bổ sung thửa 271 đã vượt quá yêu

cầu khởi kiện ban đầu nên ông L buộc phải rút phần khởi kiện này để khởi kiện riêng. Năm 2011, ông C thực hiện thủ tục lập bản vẽ tách thửa và UBND xã Bình Hòa có mời ông L ký tên giáp ranh nhưng ông L không ký vì cho rằng thửa 271 đang tranh chấp không có quyền tách thửa; tuy nhiên, sau đó ông C vẫn ký hợp đồng tặng cho ông H một phần thửa đất 271 có diện tích 197m² và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/2012. Thời điểm ký hợp đồng tặng cho một phần thửa đất 271 thì thửa đất này đang trong tình trạng tranh chấp nên không được phép chuyển quyền; do đó hợp đồng tặng cho này không có hiệu lực và phải bị hủy bỏ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. 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 ý kiến:

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

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C xuất trình bản chính “hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 13/12/2000 giữa ông Nguyễn Văn C và Ông Lưu Phi L có nội dung: Ông C chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 220m², giá tiền 80.000.000 đồng; lần lượt vào các ngày 13/12/2000 và 23/02/2001; bà L1 (vợ ông C) ký nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng của ông L; ngoài ra trong hồ sơ vụ án còn có chứng cứ “hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 11/12/2000 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Hữu C; hai chứng cứ này có ý nghĩa quyết định đến việc giải quyết vụ án nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá có thật hay không có thật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông L khởi kiện bị đơn ông C về việc đòi lại quyền sử dụng đất diện tích đất 448m² thuộc thửa 271 (tách ra từ thửa 216) tờ bản đồ D3, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K QSDĐ/BH ngày 19/02/2001 cấp cho ông C. Ông L trình bày: Nguồn gốc đất là của ông C1, bà L1 thuộc thửa đất số 216; cuối năm 2000, ông L mua của ông C1, bà L1 685m² với giá 240.000.000 đồng; ông L tách làm 02 thửa: Một thửa có diện tích 237m² do ông L đứng tên, còn một thửa 448m² ông L nhờ cháu là Nguyễn Hữu C đứng tên giùm nên khi ký hợp đồng (ngày 05/01/2001) ông C đứng tên và được cấp quyền sử dụng; toàn bộ giao dịch và tiền đưa cho ông C1, bà L1 là do ông L trực tiếp thực hiện; chỉ có 01 lần duy nhất ông L nhờ ông C cầm 80.000.000 đồng đưa cho ông C1, bà L1 để

nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà L1 ký tên nhận tiền là của ông L.

[2] Để chứng minh cho yêu cầu của mình, ông L giao nộp các chứng cứ:

“Biên nhận tiền bán đất” ngày 05/01/2001 do bà L1 viết và ký có nội dung bán cho ông L 685m², giá 240.000.000 đồng; đã nhận đủ tiền của ông L lần 01 là 160.000.000 đồng (ngày 05/01/2001) và lần 02 nhận 80.000.000 đồng (ngày 26/02/2001) và giao hai sổ đất cho ông L (một sổ ông C đứng tên và một sổ ông L đứng tên).

Giấy xác nhận ông C1, bà L1 lập ngày 15/01/2008 có nội dung là chỉ giao dịch mua bán đất với ông L vào tháng 01/2001, diện tích 685m², số tiền 240.000.000 đồng đã nhận đủ từ ông L.

[3] Bị đơn ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L và trình bày là chính ông C trực tiếp liên hệ với ông C1, bà L1 để mua diện tích đất 448m², trực tiếp trả tiền cho bà L1, trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông C1, bà L1 tại cơ quan có thẩm quyền và được cấp quyền sử dụng đất ngày 19/02/2001 (thửa số 271, diện tích 448m²). Sau khi được cấp đất, ông C chuyển mục đích sử dụng, xây nhà, nhà trọ và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H diện tích 197m² (ông H được cấp quyền sử dụng đất ngày 02/3/2012, lập thửa mới số 1250).

[4] Chứng minh cho yêu cầu của ông C là các chứng cứ: Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 05/01/2001 giữa ông C1, bà L1 với ông C; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C ngày 19/02/2001. Ngoài ra, hồ sơ còn có “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký giữa ông C1, bà L1 và ông C ngày 11/12/2000 (nội dung là đặt cọc để chuyển nhượng 440m² đất của thửa đất số 216) và “giấy cam kết ngày 18/12/2000” có nội dung ông C bán đất diện tích 460m² cho ông C.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của ông C trong “giấy cam kết ngày 18/12/2000” với kết quả chữ viết không phải là của ông C nhưng chữ ký, dấu vân tay chính là của ông C và xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông L là chưa xét hết các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; bởi lẽ:

Hồ sơ vụ án có chứng cứ là “hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 11/12/2000 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Hữu C có nội dung: Ông C chuyển nhượng cho ông C diện tích đất 440m², giá 165.000.000 đồng, ông C đặt cọc 10.000.000 đồng; lần lượt vào các ngày 11/12/2000, 20/12/2000 và 10/01/2001; bà L1 (vợ ông C) ký nhận đủ số tiền 165.000.000 đồng của ông C; chứng cứ này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá có thật hay không có thật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C xuất trình bản chính “hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 13/12/2000 giữa ông Nguyễn Văn C và Ông Lưu Phi L có nội dung: Ông C chuyển nhượng cho ông L diện tích đất

220m², giá tiền 80.000.000 đồng; lần lượt vào các ngày 13/12/2000 và 23/02/2001; bà L1 (vợ ông C) ký nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng của ông L.

Ông C xác định hai hợp đồng này là có thật để chứng minh việc mua bán đất giữa các bên nhưng ông L không thừa nhận. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông C và ông C ngày 11/12/2000 và ký giữa ông C và ông L ngày 13/12/2000 là chứng cứ đầu tiên và có ý nghĩa quyết định đến việc giải quyết vụ án nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Ngoài ra, nhiều chứng cứ trong hồ sơ vụ án là bản sao không có công chứng hoặc chứng thực, Thẩm phán cũng không xác nhận có đối chiếu bản chính là vi phạm quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Để đảm bảo việc xem xét, đánh giá chứng cứ ở hai cấp Tòa án như quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm, để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[6] Với những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở để xem xét; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Lưu Phi L.
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Phi L không phải chịu. Chi cục T3 thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương trả lại cho Ông Lưu Phi L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0036502 ngày 25/11/2019 của Chi cục T3 thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T3 TP T;
- TAND TP TP T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Đào Minh Đa

