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

Bản án số: 81/2024/DS-PT
Ngày 02-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tài;

*Các thẩm phán:* Ông Bùi Văn Tâm;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương;

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Ngọc Ấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 602/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023, về việc: "tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 522/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1946; địa chỉ: số nhà B, tổ B, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/01/2024), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1977; cư trú tại: tổ B, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1980; địa chỉ: số nhà A (số cũ 06), đường D, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh

Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2021), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông R*: Ông Lê Hòa H1, sinh năm 1979 – Luật sư của Công ty L2, Chi nhánh Đ – Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số A, đường L, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1980; vắng mặt.

2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1984; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số B, tổ B, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1958; vắng mặt.

4. Bà Lê Ngọc T1, sinh năm 1963, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số B, tổ E, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn C và bà Lê Thị T2*: Ông Nguyễn Viết T3, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ D, khu phố D, phường U, thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2022); có đơn đề nghị vắng mặt.

5. Hợp tác xã giết mổ gia súc, gia cầm Nguyễn Tùng L; địa chỉ: thửa đất số 42, tờ bản đồ 44, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Nguyễn Tùng L là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

6. Bà Cao Ngọc Q1, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ B, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q1*: Ông Lê Hòa H1, sinh năm 1979 – Luật sư của Công ty L2, Chi nhánh Đ – Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số A, đường L, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: bị đơn ông Nguyễn Văn R.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị Q trình bày*: Bà Phạm Thị Q là chủ quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 10.295m$^2$, thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 44, tại tổ B, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất này do bà Q khai phá, quản lý, sử dụng ổn định từ sau năm 1975. Năm 1999, bà Q tiến hành kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương công nhận quyền sử dụng đất bằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01435.QSDĐ/TU ngày 14/7/2000 đứng tên bà Phạm Thị Q.

Bà Q là mẹ, ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Tùng L là con. Quá trình các con bà Q lớn, lấy vợ và ra đời làm ăn, bà Q đã nhiều lần thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01435.QSDĐ/TU ngày 14/7/2000 để cho ông R, ông T4 vay vốn Ngân hàng làm ăn.

Vào năm 2014, bà Q có xây dựng một căn nhà dùng để ở và thờ cúng ông bà tổ tiên. Quá trình xây dựng bị thiếu hụt tiền nên bà Q có hỏi mượn của ông R số tiền 2.400.000.000 đồng để hoàn tất việc xây dựng nhà. Để bảo đảm cho việc trả lại số tiền 2.400.000.0000 đồng nêu trên, bà Q và ông R thỏa thuận bà Q sẽ ký hợp đồng tặng cho giả tạo để sang tên phần đất có diện tích 10.295m$^2$ thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 44, tại tổ B, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương cho ông R đứng tên, khi nào có đủ tiền trả lại thì ông R có trách nhiệm sang tên, trả lại cho bà Q phần đất có diện tích 10.295m$^2$ nêu trên.

Thực hiện theo sự thỏa thuận, ông R đã cho bà Q mượn 2.400.000.000 đồng để bà Q hoàn tất việc cất nhà. Đổi lại vào cuối năm 2014, bà Q đã ký hợp đồng tặng cho ông R phần đất có diện tích 10.295m$^2$ thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 44, tại tổ B, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương để sang tên phần đất nêu trên qua ông R đứng tên. Đến ngày 18/12/2014, thì Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01642 cho ông R được đứng tên trên thửa đất số 42, tờ bản đồ số 44, tại tổ B, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Từ cuối năm 2014 đến nay, mặc dù ông R đứng tên trên phần đất nêu trên nhưng thực tế bà Q giao cho con trai bà Q tên Nguyễn Tùng L (người đang sống chung nhà với bà Q và trực tiếp nuôi dưỡng bà Q) trực tiếp quản lý, sử dụng, xây cất cơ sở để kinh doanh. Khi cần giấy tờ, thủ tục gì thì bà Q yêu cầu ông R ký để hoàn tất thủ tục. Tháng 6 năm 2018, do nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng cơ sở kinh doanh, bà Q đã thực hiện thủ tục tách thửa đất 42 nêu trên thành hai thửa đất gồm: thửa 93 diện tích 5.020,7m$^2$ và thửa 92 có diện tích 5.274,3m$^2$. Thửa 93 được tách ra thành một Giấy chứng nhận riêng có số vào sổ CH 03237 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/2018 đứng tên ông R. Thửa 92 còn lại diện tích 5.274,3m$^2$ được chỉnh lý tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01642 ngày 18/12/2014.

Tháng 11/2018, do bà Q có nhu cầu mở rộng thêm diện tích đất phi nông nghiệp nên bà Q đã làm thủ tục tách thửa đất số 92 thành hai thửa đất mới gồm: thửa 102 có diện tích 2.479,5m$^2$ và thửa đất số 103 có diện tích 2.776,8m$^2$. Thửa đất 102 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03502 vào ngày 08/11/2018. Thửa đất số 103 cũng được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Đến nay, bà Q đã xoay được tiền, bà Q yêu cầu được hoàn trả lại cho ông R để ông R trả lại cho bà Q phần đất có diện tích 10.295m$^2$ thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ 44 trước đây, nay là các thửa 93, 102, 103, tờ bản đồ 44, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương thì ông R không đồng ý mà có ý định chiếm đoạt luôn phần đất nêu trên.

Nhận thấy, ông R thực hiện không đúng lời hứa khi bà Q mượn tiền của ông R vào năm 2014 để cất nhà, có ý đồ chiếm đoạt diện tích đất 10.295m$^2$ đất nêu trên làm của riêng của mình. Vì vậy, bà Q yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 10.295m$^2$ thuộc thửa đất số 42 (nay là các thửa đất số 103, 104), tờ bản đồ số 44, tại tổ B, ấp M (nay là ấp Đ), xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương mà bà Q và ông Nguyễn Văn R ký kết giả tạo vào năm 2014 để bảo đảm số tiền bà Q mượn 2.400.000.000 đồng của ông R để cất nhà là vô hiệu;

2. Yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 10.295m$^2$ thuộc thửa đất số 42 (nay là các thửa đất số 103, 104), tờ bản đồ số 44, tại tổ B, ấp M (nay là ấp Đ), xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Q2.

3. Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM784041 đối với thửa đất 104, tờ bản đồ 44, diện tích 7.518,2m$^2$, (đo đạc thực tế là 7.250,4m$^2$) do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 17/12/2018 mang tên ông Nguyễn Văn R và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM799830 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/6/2018 mang tên ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 103, tờ bản đồ 44, diện tích 2.776,8m$^2$ (đo đạc thực tế là 3.719,7m$^2$) để bà Q2 được kê khai, đăng ký đứng tên các thửa đất nêu trên.

4. Đối với tài sản gắn liền với đất thì bà Q2 đồng ý cho vợ chồng ông L, bà H2 tiếp tục sử dụng khi có nhu cầu lấy lại thì giữa bà Q2 và vợ chồng ông L, bà H2 sẽ giải quyết sau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

5. Đối với các phần đất nằm ngoài thửa 103 và 104 thì bà Q2 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

6. Bà Phạm Thị Q đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn R số tiền đã vay là 1.200.000.000 đồng.

*- Bị đơn ông Nguyễn Văn R trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông R không đồng ý, vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông R là hợp pháp, không phải hợp đồng giả tạo để vay số tiền 2.400.000.000 đồng (có 02 người con gái của bà Q là bà Nguyễn Thị T5 và bà Nguyễn Thị L1 làm chứng). Do hợp đồng tặng cho là hợp pháp nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hết thời hiệu.

Sau khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hoàn thành thì ông R cho ông Nguyễn Tùng L thuê để lập Hợp tác xã giết mổ gia súc gia cầm Nguyễn Tùng L, trong đó có vợ chồng ông R, bà Q1 làm thành viên. Như vậy, sau khi được tặng cho thì ông R là người quản lý sử dụng cho đến khi ông Nguyễn Tùng L thuê. Quá trình quản lý sử dụng thì ông R có tiến hành cắt, thanh lý cao su gắn liền với đất (vì khi tặng cho đã có cây cao su gắn liền với đất).

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: quá trình thực hiện thủ tục đo đạc thửa đất số 103, 104 tờ bản đồ số 44 để giải quyết tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 03/TB-TLVA ngày 07/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình

Dương, ông R đã chỉ dẫn ranh đất đúng theo ranh đất sử dụng trên thực tế cũng như ranh đất của các chủ sử dụng đất liền kề đã xác lập ranh đất của mình.

Tuy nhiên hiện theo kết quả đo đạc có sự lồng ghép bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện thửa đất do ông R sử dụng có chồng, lấn ranh đất của các chủ sử dụng đất giáp ranh gồm: Ông Phan Thanh T6 diện tích: 62,2m$^2$; bà Huỳnh Thị S (nay là ông Trần T7) diện tích: 65,3m$^2$; ông Nguyễn Văn H3 diện tích 29,2m$^2$ + 43,6m$^2$; ông Phạm Văn C diện tích 395,0m$^2$ + 6,5m$^2$ + 5,2m$^2$.

Do đó, ông R có ý kiến việc chồng lấn ranh đất như trên như sau: hiện ông R không có bất kỳ tranh chấp nào đối với các chủ sử dụng đất giáp ranh như nêu trên, trong trường hợp có sự tranh chấp của các chủ sử dụng đất giáp ranh nêu trên thì đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp bằng vụ án khác. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ông R không đồng ý do ranh đất giữa các bên đã ổn định nhiều năm. Ông R thống nhất không tranh chấp các phần đất ngoài thửa đất số 103 và 104.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T1 trình bày:* ngày 15/6/2022, Toà án nhân dân huyện B kết hợp cùng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất thuộc thửa đất số 103, 104 (trước đây là thửa đất số 42) cùng tờ bản đồ số 44, tại xã B, huyện B để có cơ sở giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Q với bị đơn ông Nguyễn Văn R. Tại buổi xem xét thẩm định và đo đạc ông Nguyễn Văn R (bị đơn) và ông Thái Thanh H (người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Q) đã tiến hành chỉ dẫn ranh đo đạc cho cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc. Quá trình Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B tiến hành đo đạc thì vợ chồng ông C, bà T1 là người quản lý, sử dụng hợp pháp của thửa đất số 58, tờ bản đồ số 44, giáp ranh với thửa đất số 103, 104 không hề hay biết.

Ngày 07/5/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ban hành Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 364-2021 để Toà án có cơ sở giải quyết vụ án. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 364-2021 ngày 07/5/2021 thể hiện phạm vi quyền sử dụng đất mà nguyên đơn bà Phạm Thị Q và bị đơn ông Nguyễn Văn R xác định tranh chấp có một phần chồng lấn lên thửa đất số 58, tờ bản đồ số 44 do vợ chồng ông C, bà T1 là người quản lý, sử dụng hợp pháp, cụ thể: phần chồng lấn bao gồm 395,0m$^2$ + 6,5m$^2$ + 5,2m$^2$ là 406,7m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 44, đã được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02619 cho hộ ông Phạm Văn C.

Do việc xác định ranh giới đất tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn có sự chồng lấn sang một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 44 do vợ chồng ông C, bà T1 quản lý, sử dụng nên Toà án nhân dân huyện B đã đưa vợ chồng ông C, bà T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông C, bà T1 là người quản lý, sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 44 có cạnh hướng Đông giáp với cạnh hướng Tây của thửa đất số 104, tờ bản đồ số 44 đang tranh chấp. Trước đây, khi bà Q còn là người quản lý, sử dụng thửa đất số 103, 104 (trước đây là thửa đất số 42) thì giữa vợ chồng ông C, bà T1 và bà Q không xảy ra bất kỳ tranh chấp gì liên quan đến phần ranh giữa hai thửa đất do đất giữa hai bên đã có ranh mốc. Khoảng tháng 9 năm 2016, vợ chồng ông C, bà T1 có tiến hành thủ tục đo đạc kiểm tra lại diện tích thửa đất số 58, tờ bản đồ số 44, khi đo đạc ông R đã ký vào biên bản thống nhất ranh mốc đề ngày 08/9/2016 nên đến ngày 26/10/2016 Chi nhánh Văn phòng Đ đã ban hành Mảnh trích đo địa chính số 243-2016 ngày 26/10/2016. Tuy nhiên, sau đó thì ông R lại không đồng ý với ranh đất giữa hai thửa đất nữa.

Vì nghĩ đất do mình quản lý sử dụng ổn định, trước giờ không tranh chấp với ai và muốn giữ tình làng nghĩa xóm nên vợ chồng ông C, bà T1 đã không thực hiện việc khởi kiện đến Toà án. Tuy nhiên, hiện nay bà Q, ông R có tranh chấp với nhau về việc tặng cho quyền sử dụng đất, quá trình đo đạc bà Q, ông R đã xác định ranh giới lấn sang thửa đất số 58 của ông C, bà T1. Do vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông C, bà T1, nay ông C, bà T1 có yêu cầu: buộc bị đơn ông R trả lại cho vợ chồng ông C, bà T1 phần diện tích đất 406,7m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02619 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ gia đình ông Phạm Văn C vào tháng 7 năm 2004. Vị trí cụ thể của phần diện tích đất tranh chấp được thể hiện rõ tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 364-2021 ngày 05/7/2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện theo yêu cầu đo vẽ của Toà án nhân dân huyện B và sự xác định ranh mốc của nguyên đơn và bị đơn trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tùng L (đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Hợp tác xã G, gia cầm Nguyễn Tùng L) và bà Trần Thị H2 trình bày:* diện tích đất đang tranh chấp là của bà Q, khi bà Q đang cất nhà thì hết tiền nên bà Q phải sang tên cho ông R để ông R vay vốn Ngân hàng. Lý do giao đất cho ông R, vì ông R đang kinh doanh lò mổ Nguyễn Tùng L (tại ấp Đ, xã B) còn ông L đang làm rẫy tại tỉnh Bình Thuận (không có mặt tại Bình Dương). Do đó, bà Q làm hợp đồng tặng cho ông R để ông R đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông R được đứng tên thì ông R làm thủ tục vay vốn Ngân hàng và giao cho bà Q 1.200.000.000 đồng, đồng thời ông R cho bà Q vay số tiền 1.200.000.000 đồng của ông R; tổng cộng là 2.400.000.000 đồng. Chính ông L là người tất toán với Ngân hàng khoản vay trên. Do là hợp đồng tặng cho giữa bà Q và ông R là giả tạo, chỉ nhằm cho việc thuận lợi vay vốn Ngân hàng nên bà Q tiếp tục giao cho ông L trực tiếp quản lý, sử dụng để kinh doanh lò mổ tại chính diện tích đất này; ông L cũng là người thanh lý cây cao su (bán cho ông Nguyễn Văn B tại C, thị trấn T) để làm lò mổ. Việc, ông L ký hợp đồng thuê đất của ông R để làm lò mổ chỉ là thủ tục hành chính, thực tế không có việc thanh toán tiền thuê giữa ông L với ông R. Vì vậy, ông L, bà H2 thống nhất với yêu cầu của bà Phạm Thị Q. Riêng các tài sản gắn liền với đất là của ông L nên ông L sẽ giải quyết với bà Q sau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Ngọc Q1 trình bày*: Bà Q1 là vợ của ông R. Việc bà Q (mẹ chồng) tặng cho quyền sử dụng đất tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (phần đất đang có tranh chấp) cho ông R là tặng cho riêng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Riêng, đối với các tài sản gắn liền với đất là tài sản của Hợp tác xã G, gia cầm Nguyễn Tùng L, trong đó bà Q1 và ông R là thành viên của Hợp tác xã, các tài sản này không phải là các tài sản của ông Nguyễn Tùng L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Q về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn R.

1.1. Tuyên bố "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" lập ngày 08/11/2014 đã ký giữa bà Phạm Thị Q và ông Nguyễn Văn R tại Văn phòng C1 về việc tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 10.925m$^2$ thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ 44, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

1.2. Bà Phạm Thị Q có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn R số tiền 1.200.000.000 (một tỷ, hai trăm triệu) đồng.

2. Công nhận thỏa thuận của các đương sự về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất": Phần đất có diện tích 147,6m$^2$ thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 44 được nhập vào thửa 103, tờ bản đồ số 44; vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đất 259,1m$^2$ (247,4m$^2$, 6,5m$^2$ và 5,2m$^2$) thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 44, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02619 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ gia đình ông Phạm Văn C vào tháng 7/2004.

(có sơ đồ kèm theo)

3. Bà Phạm Thị Q có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ 44 có diện tích đo đạc thực tế là 3.719,7m$^2$ và 147,6m$^2$ thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 44, tổng cộng là 3.867,3m$^2$ và thửa 104 tờ bản đồ số 44 có diện tích đo đạc thực tế là 7.250,4m$^2$, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM799830 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/6/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM784041 do Sở T11 cấp ngày 17/12/2018 cho ông Nguyễn Văn R tại thửa đất 103, 104 tờ bản đồ 44 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02619, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ gia đình ông Phạm Văn C ngày 22/7/2004 để cấp lại cho hộ ông Phạm Văn C sau khi chỉnh giảm phần đất có diện tích 147,6m$^2$ thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 44 để điều chỉnh tăng sang thửa đất 103 tờ bản đồ 44 cho bà Phạm Thị Q.

5. Tạm giao cho ông Nguyễn Tùng L được quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với thửa đất 103 và 104 tờ bản đồ số 44 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn R kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Văn R giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn R và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Ngọc Q1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng có tồn tại hợp đồng vay tiền giữa bà Q và ông R nhưng chỉ căn cứ vào lời nói, không có chứng cứ chứng minh như hợp đồng vay tiền, biên bản giao nhận tiền...Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc bà Q có trả tiền cho Ngân hàng để cho rằng có tồn tại hợp đồng vay chỉ là suy đoán; về việc quản lý sử dụng đất: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông R không quản lý sử dụng đất là không có căn cứ bởi lẽ vợ chồng ông R và bà Q1 là thành viên của Hợp tác xã giết mổ gia súc, gia cầm Nguyễn Tùng L, vào năm 2015 ông R là người cho ông L thuê đất nên ông R mới chính là người quản lý, sử dụng đất; việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông R được thực hiện vào năm 2014 và đã được thực hiện một cách hợp pháp cho đến khi có tranh chấp là đã hết thời hiệu khởi kiện; về tố tụng: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Q và ông R, kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông R nhưng không đưa Văn phòng C1 và cơ quan cấp đất vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm; trường hợp Tòa án không hủy bản án sơ thẩm thì yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn ông Nguyễn Văn R kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông R, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Bà Phạm Thị Q được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q340896 (số vào sổ cấp GCN:01435QSDĐ/TU) ngày 14/7/2000, diện tích là 10.295m$^2$, thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 44, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bà Q có 05 người con là ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Tùng L, bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn T8. Bà Q cho rằng, do cần vay của ông R số tiền 2.400.000.000 đồng nên bà Q ký hợp đồng tặng cho đất giả tạo để đảm bảo cho khoản vay.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn: tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện, ngày 08/11/2014, bà Phạm Thị Q ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn R toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 10.295m$^2$, thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 44, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q340896 (số vào sổ 01435QSDĐ/TU) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/7/2000 (cập nhật biến động ngày 09/10/2014) được Văn phòng C1 chứng thực số 3005, quyển số 02/2014 TP/CC-SCC/HĐGD.

[4] Sau khi bà Q ký hợp đồng tặng cho đất, ngày 18/12/2014, ông R được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 622214 (số vào sổ cấp GCN: CH01642) đối với thửa đất 42, tờ bản đồ 44, diện tích 10.295m$^2$.

[5] Ngày 10/7/2015, ông R thế chấp thửa đất 42, tờ bản đồ 44, diện tích 10.295m$^2$ cho Ngân hàng N - Chi nhánh T12 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để vay 1.200.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 15121161 ngày 13/7/2015 và tất toán vào ngày 02/8/2016. Đến ngày 03/8/2016 ông R tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số LAV29602946 với Ngân hàng để vay số tiền 1.200.000.000 đồng, đến ngày 02/8/2017 thì tất toán khoản vay; ngày 09/8/2017 ông R ký hợp đồng tín dụng số LAV201702755 với Ngân hàng để tiếp tục vay số tiền 1.200.000.000 đồng.

[6] Tại Công văn số 327/CV-NHNo.TU-KHKD ngày 30/8/2023 (bút lục 357) của Ngân hàng N – Chi nhánh T12 xác định khi tất toán khoản vay vào ngày 02/8/2016 thì người trả tiền cho Ngân hàng là ông Nguyễn Tùng L; còn tất toán khoản vay vào ngày 02/8/2017 thì người trả tiền cho Ngân hàng là bà Phạm Thị Q. Ngoài ra, theo lịch sử giao dịch tiền vay (bút lục 471, 474) thì ngoài trả tiền gốc thì ông L và bà Q còn trả tiền lãi hàng tháng theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký giữa ông R với Ngân hàng; đồng thời ông L xác định số tiền ông L trả cho Ngân hàng là tiền của bà Q. Ông R cho rằng đưa tiền cho ông L và bà Q để ông L và bà Q trả Ngân hàng nhưng không được phía ông L và bà Q thừa nhận; ông R không có chứng cứ khác để chứng minh ông R đưa tiền cho ông L và bà Q tất toán Ngân hàng.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, ông R cho rằng số tiền vay 1.200.000.000 đồng vào năm 2015 ông R đã đưa cho ông L để góp vốn vào Hợp tác xã G, gia cầm Nguyễn Tùng L để Hợp tác xã tiến hành xây dựng công trình gắn liền với đất của ông R phục vụ cho việc giết mổ là không có cơ sở, vì phía ông L không thừa nhận và ông R không có chứng cứ để chứng minh giao 1.200.000.000 đồng cho

ông L, đồng thời mâu thuẫn với việc bà Q, ông L là người trả tiền cho Ngân hàng vào ngày 02/8/2016 và ngày 02/8/2017.

[8] Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 08/11/2014 thì bà Q tặng cho ông R quyền sử dụng đất thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 44. Đối với cây cao su trên đất, tại biên bản đối chất ngày 13/9/2023 (bút lục 444, 445) người đại diện hợp pháp của ông R xác định "*khi được tặng cho thì phần đất này là vườn cây cao su (không có ai khai thác), sau đó các anh em thống nhất thành lập HTX G, gia cầm và giao ông Nguyễn Tùng L đứng tên, khi đó giao cho ông Nguyễn Tùng L thanh lý (khoảng năm 2015, 2016) và dùng số tiền này để làm thủ tục lập HTX Nguyễn Tùng L*". Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn B, xác nhận toàn bộ số cây cao su này đã được ông Nguyễn Tùng L bán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 180.000.000 đồng, số tiền này ông B đã trả trực tiếp cho bà Q (bút lục 426).

[9] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2021 (bút lục 66, 68) thể hiện tài sản trên đất tranh chấp gồm: 09 cây sala trồng năm 2019; 01 lò mổ gà, kết cấu: mái tole, 1/3 tường xây gạch, 2/3 lưới B40, trụ gạch, nền gạch men; 01 lò mổ heo, có kết cấu: mái tole, trụ bê tông, không vách, nền gạch men + gạch đá; 01 nhà văn phòng; 01 nhà vệ sinh; 01 sân bê tông; 01 công trình hệ thống xử lý nước thải; 01 ao chứa nước thải. Theo phía bà Q thì toàn bộ công trình này do bà Q và vợ chồng ông L, bà H2 xây dựng vào khoảng giữa năm 2017 và do vợ chồng ông L quản lý, sử dụng cho đến nay; còn phía ông R thì cho rằng toàn bộ tài sản gắn liền với đất do vợ chồng ông R, bà Q1 tạo dựng vào cuối năm 2017, do ông R và ông L là anh em ruột nên từ năm 2017, ông R đã đưa khối tài sản này vào Hợp tác xã giết mổ gia súc, gia cầm Nguyễn Tùng L để khai thác, sử dụng chung.

[10] Nhận thấy, các đương sự đều không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho việc chính mình là người đầu tư xây dựng các tài sản gắn liền với đất. Tại biên bản đối chất ngày 13/9/2023 (bút lục 444, 445), người đại diện hợp pháp của ông R xác định "*Hệ thống giết mổ gắn liền với đất được hình thành từ nguồn vốn của các thành viên HTX G, gia cầm Nguyễn Tùng L giao cho ông L là người đại diện hợp pháp của HTX T13, xây dựng*"; tại cấp sơ thẩm ông R cho rằng vay số tiền 1.200.000.000 đồng để đầu tư xây dựng công trình giết mổ gia súc Nguyễn Tùng L; tại phiên tòa sơ thẩm cho rằng, ông R đầu tư xây dựng một phần và phần còn lại ông R đưa tiền cho ông L đầu tư xây dựng. Lời trình bày của ông R là không thống nhất tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2021 với biên bản đối chất ngày 13/9/2023 và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Ông R không có chứng cứ để chứng minh đã đưa tiền cho ông L để ông L xây dựng công trình gắn liền với đất. Ngoài ra, phía ông R, bà Q1 cho rằng các công trình gắn liền với đất đang có tranh chấp là tài sản của Hợp tác xã G Nguyễn Tùng L, trong đó ông R và bà Q1 là thành viên; tuy nhiên, ông L xác định việc thành lập Hợp tác xã là để dễ hoạt động chứ không có bất kỳ ai góp vốn, ông L cũng không biết các thành viên gồm những ai. Tại Nghị quyết đại hội thành viên thành lập Hợp tác xã ngày 20/02/2016 (bút lục 190), có 07 thành viên biểu quyết thành lập Hợp tác xã giết mổ gia cầm Nguyễn Tùng L, theo Danh sách thành viên thì gồm: Ông Nguyễn Tùng L, bà Trần Thị H2, ông Nguyễn Văn R, anh Lê Nguyễn Thanh T9, chị Trần Thị H4, ông Nguyễn Văn T10, bà Nguyễn Thị L1 (bút lục 176) không có bà Cao

Ngọc Q1; vốn điều lệ là 7.000.000.000 đồng và ông R góp số vốn là 1.330.000.000 đồng; ngày 16/3/2016 thì được Phòng T14 cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Hợp tác xã giết mổ gia cầm Nguyễn Tùng L. Tại Điều 13 của Điều lệ Hợp tác xã (bút lục 180) quy định: thời hạn góp vốn của thành viên là 06 tháng, thành viên có thể góp vốn một lần ngay từ đầu hoặc góp vốn nhiều lần nhưng không vượt quá 06 tháng kể từ ngày Hợp tác xã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoặc kể từ ngày được kết nạp; tại Điều 7 của Điều lệ quy định: thành viên có nghĩa vụ góp đủ, đúng thời hạn vốn góp đã cam kết theo quy định của Điều lệ và được cấp Giấy chứng nhận góp vốn theo Điều 14 của Điều lệ Hợp tác xã. Tuy nhiên, ông R không cung cấp được tài liệu chứng minh số vốn mình góp vào Hợp tác xã là bao nhiêu và thời gian nào, điều này được chính người đại diện hợp pháp của ông R thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm. Đồng thời tại biên bản xem xét, thẩm định ngày 15/6/2021 ông R xác định xây dựng công trình trên đất vào cuối năm 2017 và đưa vào Hợp tác xã để khai thác; như vậy, từ ngày thành lập Hợp tác xã đến ngày ông R đưa tài sản vào hoạt động cũng gần hai năm và không đúng với Điều lệ của Hợp tác xã về góp vốn bằng tài sản, giá trị quyền sử dụng đất,… Hơn nữa, thành viên Hợp tác xã có nghĩa vụ sử dụng sản phẩm, dịch vụ của Hợp tác xã; theo danh sách thì bà Q1 là Trưởng ban kiểm soát Hợp tác xã (bút lục 176) là kiểm tra, giám sát hoạt động của Hợp tác xã, nhưng từ khi Hợp tác xã hoạt động cho đến nay cũng không có chứng cứ nào thể hiện vai trò giám sát của bà Q1 về hoạt động của Hợp tác xã. Như vậy, không có cơ sở xác định ông R có góp vốn vào thành lập Hợp tác xã giết mổ gia cầm gia súc Nguyễn Tùng L và cũng không có chứng cứ để xác định ông R đã bỏ tiền ra để đầu tư xây dựng công trình trên đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, phía ông R cho rằng diện tích đất đang có tranh chấp là do ông R quản lý sử dụng và công trình gắn liền với đất là do ông R xây dựng, điều này thể hiện tại biên bản hòa giải tranh chấp đất tại Ủy ban nhân dân xã B ngày 29/3/2017 (bút lục 278) và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đất đai ngày 25/12/2017 (bút lục 340) do sử dụng đất không đúng mục đích vì đã xây dựng 02 khu nhà xưởng để phục vụ vào mục đích giết mổ gia súc, gia cầm trên diện tích đất trồng cây lâu năm.

[11] Nhận thấy, thời điểm tranh chấp ranh đất giữa thửa 58 và thửa đất 42 giữa vợ chồng ông C, bà T1 và ông R vào năm 2017 và khi bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai vào cuối năm 2017 thì tại thời điểm này ông R đang đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ 44 nên việc ông R đứng ra giải quyết tranh chấp và là đối tượng bị xử phạt trong quyết định xử phạt là phù hợp; kể cả việc ông L ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông R ngày 05/11/2015 cũng chỉ là thủ tục hành chính để ông L xin phép thành lập Hợp tác xã. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm người đại diện hợp pháp của ông R cũng đã thừa nhận sau khi vay vốn của Ngân hàng vào năm 2015 thì ông R phải đi làm ăn xa nên đã giao cho ông L điều hành hợp tác xã, vì vậy chưa đủ cơ sở để xác định ông R là người trực tiếp quản lý, sử dụng và xây dựng công trình gắn liền với thửa đất số 42 nêu trên.

[12] Sau khi ký hợp đồng tặng cho đất, do nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng cơ sở kinh doanh, nên bà Q đã yêu cầu ông R tách thửa đất số 42,

tờ bản đồ số 44 (toàn bộ là đất trồng cây lâu năm) thành hai thửa đất là thửa 93 có diện tích 5.020,7m$^2$ (trong đó đã chuyển đổi 5.000m$^2$ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) và thửa 92 có diện tích 5.274,3m$^2$ (đất trồng cây lâu năm). Thửa 93, tờ bản đồ 44, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận riêng có số vào sổ CH03237 ngày 21/6/2018 đứng tên anh Nguyễn Văn R. Thửa 92, tờ bản đồ 44 diện tích 5.274,3m$^2$ được chỉnh lý tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01642 ngày 18/12/2014 vào ngày 21/6/2018. Tháng 11/2018, thửa đất số 92 tiếp tục được tách thành hai thửa đất mới gồm thửa 102 có diện tích 2.479,5m$^2$ (trong đó có 2.264,6m$^2$ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) và thửa đất số 103 có diện tích 2.776,8m$^2$ (đất trồng cây lâu năm). Thửa đất 102 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03502 vào ngày 08/11/2018; thửa đất số 103 cũng được cập nhật tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01642 ngày 18/12/2014 vào ngày 08/11/2018. Ngày 17/12/2018, thửa đất số 102 có diện tích 2.479,5m$^2$ (trong đó có 2.264,6m$^2$ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) và thửa đất số 93 có diện tích 5.020,7m$^2$ (trong đó có 5.000m$^2$ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp), được hợp thành thửa đất số 104 có tổng diện tích là 7518,2m$^2$ (trong đó có 7.264,6m$^2$ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp).

[13] Quá trình giải quyết vụ án, phía bà Q, ông R và ông L thống nhất việc ông L đã tiến hành thực hiện các thủ tục để chuyển mục đích sử dụng 7.264,6m$^2$ từ đất trồng cây lâu năm sang đất cơ sở S1; ông L trực tiếp thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Mặc dù phía ông R cho rằng số tiền để thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi chuyển mục đích sử dụng đất đều do ông R bỏ ra, nhưng ông L không thừa nhận, còn ông R cũng không có chứng cứ để chứng minh.

[14] Với tài liệu, chứng cứ và nhận định nêu trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ số 44, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương đã ký giữa bà Phạm Thị Q và ông Nguyễn Văn R ngày 08/11/2014 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, việc bà Q yêu cầu Tòa án tuyên "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đã ký giữa bà Q và ông R ngày 08/11/2014 tại Văn phòng C1 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Vì vậy, bà Q được toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất 42, tờ bản đồ số 44 (nay là thửa 103, 104, tờ bản đồ số 44) xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương và kê khai đăng ký để được cấp lại quyền sử dụng đất theo quy định.

[15] Do thửa đất 103, 104 tờ bản đồ 44, xã B, huyện B không thuộc quyền sử dụng của ông R. Do đó, Tòa án đã kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM799830 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/6/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM784041 do Sở T11 cấp ngày 17/12/2018 cho ông Nguyễn Văn R tại thửa đất 103, 104 tờ bản đồ 44 xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[16] Đối với các tài sản gắn liền trên thửa đất 103, 104 tờ bản đồ 44 xã B được tạm giao cho ông Nguyễn Tùng L quản lý, sử dụng; cũng như các chi phí để chuyển mục đích sử dụng đất sẽ được tách ra giải quyết giải quyết tại vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[17] Do "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đã ký giữa bà Q và ông R ngày 08/11/2014 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên việc người đại diện hợp pháp của ông R yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện là không phù hợp với khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *"khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này*".

[18] Bà Q thừa nhận vay của ông R 2.400.000.000 đồng, bà Q đã trả số tiền 1.200.000.000 đồng tại Ngân hàng N - Chi nhánh T12 vào ngày 02/8/2017 nên hiện còn nợ ông R số tiền 1.200.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà Q1 xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông R do ông R được bà Q tặng cho riêng và không thừa nhận số tiền bà Q có mượn của ông R, bà Q1. Vì vậy, cần buộc bà Q phải trả cho ông R số tiền 1.200.000.000 đồng.

[19] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà T1 tại phiên tòa sơ thẩm, phía bà Q, ông R và phía ông C, bà T1 đã thống nhất phần diện tích đất 147,6m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 44, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương được nhập vào thửa đất số 103 tờ bản đồ số 44 giao cho bà Q quản lý, sử dụng nên bà Q có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 147,6m$^2$ này.

[20] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không có chứng cứ gì khác làm thay đổi nội dung vụ án, do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[21] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

[22] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Ngọc Q1 là không phù hợp.

[23] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 bị đơn ông Nguyễn Văn R; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Văn R phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0010570 ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Văn Tài**