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

Bản án số: 260/2025/DS-PT
Ngày: 06-5-2025
V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận đứng tên giùm quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Mỹ Hương

Các Thẩm phán: Ông Cao Nhật Thanh;

Ông Bùi Ngọc Thạch.

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

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

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận đứng tên giùm quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2025/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lý Văn K, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 2004, địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.4. Ông Trịnh Văn L, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp I, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N trình bày:

Ngày 30 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N và bị đơn ông Lý Văn K có lập "Văn bản thoả thuận nhờ đứng tên giùm quyền sử dụng đất", theo thoả thuận thì ông K sẽ đứng tên giùm cho ông N phần đất thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc tài sản là do Ngân hàng T3 để thu hồi nợ, do ông N không đủ điều kiện tham gia đấu giá nên nhờ ông K đứng ra giao dịch và sau đó đứng tên giùm, khi nào ông N có nhu cầu thì ông K sang tên lại. Tuy nhiên, sau khi đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên thì ông K không sang tên lại cho ông N dù ông N đã nhiều lần yêu cầu.

Hiện tại trên phần đất có các tài sản sau: Một căn nhà 1 trệt, 1 lầu, xây dựng năm 2009. Những người sinh sống trên phần đất gồm có: Ông Nguyễn Xuân N và con trai là ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 2004 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973; trú cùng địa chỉ: số C, ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Ông N là người mua lại căn nhà và phần đất thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương trước đây, được chính quyền địa phương và các cơ quan ban ngành đều biết. Đến năm 2018, ông N có nhờ ông K đứng tên giùm, do ông N đang có nợ xấu của ngân hàng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận "Văn bản thoả thuận nhờ đứng tên giùm quyền sử dụng đất" ngày 30 tháng 11 năm 2018 là hợp pháp và buộc bị đơn tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Lý Văn K trình bày:

Ông K đồng ý ngày 30 tháng 11 năm 2018, ông K và ông Nguyễn Xuân N có thoả thuận về việc ông K đứng tên giùm cho ông N thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc tài sản là do Ngân hàng T3 để thu hồi nợ. Phần đất này đã được cập nhật biến động sang tên ông K vào ngày 25 tháng 6 năm 2021 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 20 tháng 11 năm 2012 cho ông Nguyễn Xuân N và bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên, do ông N còn nợ ông K số tiền 417.000.000 đồng (bốn trăm mười bảy triệu đồng) nên ông K chưa đồng ý sang

tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông N. Nếu ông N đồng ý trả ông K số tiền trên thì ông K sẽ sang tên quyền sử dụng đất lại cho ông N. Quá trình hòa giải sau đó, bị đơn trình bày: Về khoản tiền 417.000.000 đồng, ông N đã thống nhất với công ty của bị đơn làm việc, thanh toán số tiền trên theo hình thức trả dần. Số tiền trên đã bàn giao trả về cho công ty, ông K không phải chịu trách nhiệm nên ông K quyết định chấp nhận sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương về cho ông N.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H là ông Phạm Quốc L1 trình bày:

Theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện P cung cấp, việc ông N nhờ ông K đứng tên giùm đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương là không có thật. Bà H đã có đơn tố cáo Văn phòng Luật sư Đức T2 và Luật sư Phạm Huy Đ đến Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương. Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương đã có công văn trả lời không có việc Ngân hàng T3 bán đấu giá đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, "Văn bản thoả thuận nhờ đứng tên giùm quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Xuân N và ông Lý Văn K đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương là văn bản giả mạo.

Bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N. Theo bà H được biết, giữa nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mối quan hệ trong gia đình với nhau. Ông N là cha dượng của ông K, ông K là con ruột của bà T, ông T1 là con chung của ông N và bà T, bà N1 (người làm chứng trong vụ án) là chị ruột của ông N. Chính vì vậy, những người này thông qua hình thức đứng tên giùm phần đất thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương bằng văn băn thoả thuận giữa ông N và ông K nhằm để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà Nguyễn Thị H. Dẫn đến, người được thi hành án là bà Nguyễn Thị H bị thiệt hại nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

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

Bị đơn là con riêng của bà với người chồng trước. Bà T thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân T1 trình bày:

Ông T1 thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N. Ngoài ra, ông T1 không có yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N đối với bị đơn ông Lý Văn K về việc "Yêu cầu công nhận văn bản thoả thuận nhờ đứng tên giùm quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 11 năm 2018 được lập giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp và buộc bị đơn ông Lý Văn K tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn ông N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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 phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông N làm trong thời hạn kháng cáo nên hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình quản lý, sử dụng đất và kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện:

Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 31, diện tích đất 787m^2 toạ lạc ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH033273, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01001 ngày 20 tháng 11 năm 2012 cho ông Nguyễn Xuân N và bà Nguyễn Thị T. Ngày 25 tháng 6 năm 2021, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lý Văn K.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông K thể hiện bị đơn ông K được cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 31 từ việc nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn

phòng C công chứng ngày 08 tháng 6 năm 2021, không phải theo thủ tục mua đấu giá.

[2.2] Ngoài ra, thoả thuận đứng tên giùm quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không phù hợp quy định tại các Điều 95, 97, 98, 99 và Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 5 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 4 Điều 6 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Bộ T4.

[2.3] Nguyên đơn ông N khởi kiện yêu cầu công nhận Văn bản thoả thuận nhờ đứng tên giùm quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 11 năm 2018 được lập giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp, từ đó buộc bị đơn ông Lý Văn K tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ 31, diện tích 787m^2, toạ lạc ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 482 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 407, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Các Điều 95, 97, 98, 99 và Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Nguyễn Xuân N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004185 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

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, 7a 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Nhật Thanh **Bùi Ngọc Thạch** **Lưu Thị Mỹ Hương**