

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 312/2023/DS-PT

Ngày 04-8-2023

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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - 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.

Vào ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 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 77/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2023/QĐ-PT, ngày 12 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 216/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 256/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 158/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Phi L, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số I, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1974; địa chỉ: số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số A KDC N, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1972; địa chỉ: số E đường P, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu H: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1970; địa chỉ: xóm A, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thúy N1, sinh năm 1976; địa chỉ: số A KDC N, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1982; địa chỉ: số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Lê Thị V, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số I khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Lưu Thị H1, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số I khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Lưu Phi T1, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số I khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1973; địa chỉ: số H tổ A xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1976; địa chỉ: số H tổ A xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Bà Trần Thị Thúy H2, sinh năm 1986; địa chỉ: Đ, xã K, huyện H, Thành phố Hà Nội; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Phòng C5, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số C đường Đ khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Quang C2, sinh năm 1970; địa chỉ: ô B, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
2. Ông Lưu Quý D, sinh năm 1968; địa chỉ: số G đường D, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
3. Ông Lê Đình T2, sinh năm 1955; địa chỉ: số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lưu Phi L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Lưu Phi L trình bày:

Ngày 05/01/2001, ông Lưu Phi L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C3, bà Trương Thị Hồng L2 01 phần đất có diện tích 685m² thuộc một phần thửa 216, tờ bản đồ D3 tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là khu phố B, phường B, thành phố T), tỉnh Bình Dương với giá 240.000.000 đồng. Khi đó đặc để lập bản vẽ tách thửa ngày 28/12/2000, 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 và ký hợp đồng chuyển nhượng ông L đề nghị tách thành 02 thửa: 01 thửa có diện tích 237m² do ông L đứng tên, còn 01 thửa 448m² ông L nhờ cháu là ông Nguyễn Hữu C đứng tên. Mặt khác, ông L cũng tính sau này cháu ông L là ông Nguyễn Hữu H (H là anh em ruột với C) về nước nếu có nhu cầu, ông L sẽ để lại cho anh em ông H và ông C một phần đất để làm nhà ở. Vì vậy, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã B ông L nhờ ông C đứng tên trên phần đất trên. Vào buổi chiều ngày 05/01/2001, sau khi ký hợp đồng ông L đi đến Ngân hàng C6 hay Ngân hàng N3 (không nhớ chính xác) để rút tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng sau đó mang đến trả cho vợ chồng ông C3, bà L2 số tiền 160.000.000 đồng tại nhà bà L2, có làm giấy nhận tiền. Ngày 26/02/2001, sau khi được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 270 mang tên ông L và thửa 271 mang tên Nguyễn Hữu C, ông L nhờ ông C đến nhà bà L2 trả nốt 80.000.000 đồng còn lại và nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà L2, bà L2 cũng đã ký nhận tiền, sau đó ông C mang 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao 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 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa 270 và 271 nêu trên cùng 01 quyết định cấp đất số 370 của Quân đoàn D1; sau đó ông Nguyễn Hữu H đã giao cho ông 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 số 370 của Quân đoàn D1. Năm 2008 ông L khởi kiện bổ sung đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271 từ phía ông H. Trong quá trình giải quyết vụ án ông L mới

biết vào ngày 05/8/2003, ông Nguyễn Hữu C đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đối với thửa 271 thêm 250m² thành đất thổ cư. 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 C3 và bà L2, 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 Ủy ban nhân dân phường B lập biên bản ghi nhận đề nghị không thực hiện tiến hành tách thửa đối với thửa đất này 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 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 tách thành 01 vụ kiện 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, nhà xưởng 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 C và ông Nguyễn Hữu H 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, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479/QSĐĐ/BH mang tên Nguyễn Hữu C do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 19/02/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 8593 mang tên Nguyễn Hữu H do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 02/3/2012.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C3, bà Trương Thị Hồng L2 với ông Nguyễn Hữu C được Ủy ban nhân dân xã 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 N2 với ông Nguyễn Hữu H được Phòng C7, tỉnh Bình Dương công chứng vào ngày 19/01/2012.

- 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 2022 với số tiền tạm tính mỗi tháng là 12.000.000 đồng x 169 tháng, tổng cộng là 2.028.000.000 đồng.

2. Bị đơn ông Nguyễn Hữu C trình bày:

Thửa số 271, tờ bản đồ D3 là do ông C nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Nguyễn Văn C3, bà Trương Thị Hồng L2. Quá trình chuyển nhượng có làm giấy đặt cọc và trả tiền, ông C là người trực tiếp giao tiền cho ông C3, bà L2 không qua ông L. Ông C3, bà L2 cũng trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông tại Ủy ban nhân dân xã B, không có chuyện ông L nhờ ông C nhận chuyển nhượng và đứng tên dùm. Năm 2001, sau khi nhận chuyển nhượng xong ông C đã tiến hành xây dựng nhà cấp 4, 02 phòng trọ, xây dựng ki ốt để sinh sống và kinh doanh. Trong suốt quá trình xây dựng, ông L nhà gần đó nhưng không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Ngày 19/01/2012, ông C cùng vợ là Lê Thị Thúy N1 làm hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Hữu H diện tích đất 197m², đã được Phòng C7, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 19/01/2012, ông H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Phi L, không có yêu cầu phản tố.

3. Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu H là ông Nguyễn Hữu N vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng có trình bày:

Ông N là anh trai của ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu C, gọi ông Lưu Phi L là cậu ruột. Ông H không có vợ con và hiện bị mất năng lực hành vi dân sự. Ông N không biết rõ nguồn gốc đất thửa 271 và 1250 hiện đang tranh chấp, chỉ nghe nói là do em trai ông mua. Ông N không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Phi L và không có yêu cầu phản tố.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng có trình bày:

Bà V là vợ ông Lưu Phi L. Bà V thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông L. Ngày 05/01/2001, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C3, bà Trương Thị Hồng L2 một phần đất có diện tích 685m² thuộc một phần thửa số 216 tờ bản đồ D3, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 240.000.000 đồng. Ngày 28/12/2000 khi đo đạc để lập bản vẽ tách thửa ông L là người trực tiếp tham gia và ký vào biên bản. Do muốn tách thửa làm 2 để thuận tiện cho việc chuyển mục đích sử dụng và giao dịch nên khi làm thủ tục chuyển nhượng ông L đề nghị tách thửa: 01 thửa có diện tích 237m² do ông L đứng tên, 01 thửa 448m² ông L nhờ cháu Nguyễn Hữu C đứng tên dùm. Ngày 05/01/2001 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường B; ký xong ông L, ông C, bà C3, ông L2 về nhà ông C3 tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông L thanh toán cho ông C3, bà L2 số tiền 160.000.000 đồng.

Ngày 26/02/2001, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01478/QSDĐ/BH mang tên Lưu Phi L đối với thửa đất 270 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0149/QSDĐ/BH mang tên Nguyễn Hữu C đối với thửa đất 271, ông L tiếp tục nhờ ông C mang 80.000.000 đồng và giấy thanh toán tiền ngày 05/01/2001 đến nhà ông C3, bà L2 để trả số tiền còn lại và ký nhận tiếp vào giấy nhận tiền. Sau khi ký nhận đủ 240.000.000 đồng

ông C3, bà L2 bàn giao cho ông C 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông C đã bàn giao lại cho ông L.

Tháng 05/2001, ông Nguyễn Hữu H muốn mua đất và xin xem giấy tờ đất nên ông L đưa 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 270 và thửa 271 cùng 01 quyết định cấp đất số 370 cho ông H, sau đó ông H đã giao lại cho Nguyễn Hữu C chiếm giữ toàn bộ 03 tờ giấy đất nêu trên. Ông Nguyễn Hữu C đã xây nhà cấp 04, phòng trọ, ki ốt cho thuê. Ông Nguyễn Hữu C đã làm 02 văn bản giả, đã chia tách tặng cho đất ông H diện tích 197m² trong số 448m² thửa 271. Nhận thấy những yêu cầu của ông L là hợp lý, bà V đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Phi T1 và bà Lưu Thị H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng có trình bày:

Ông T1 và bà H1 là con của ông Lưu Phi L và bà Lê Thị V. Ông T1, bà H1 thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông L. Ông Lưu Phi L có mua của ông Nguyễn Văn C3, bà Trương Thị Hồng L2 diện tích đất 685m² với giá 240.000.000 đồng. Khi làm thủ tục chuyển nhượng ông L xin tách thành 02 thửa, một thửa do ông L đứng tên, 01 thửa ông L nhờ ông C đứng tên. Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố T cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L thanh toán đủ 240.000.000 đồng cho ông C3, bà L2 và nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa 270 và 271.

Tháng 05 năm 2001, ông Nguyễn Hữu H hỏi mua đất và đề nghị được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đồng ý bán và đưa cho ông H xem 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 270 và thửa 271 và 01 quyết định cấp đất số 370 thửa đất 45B khu dân cư 434 tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do ông H là cháu ruột nên khi giao giấy tờ đất ông L không làm giấy biên nhận và Nguyễn Hữu H đã chiếm đoạt 03 thửa đất và giấy tờ đất đến hôm nay. Ông T1 và bà H1 nhận thấy những yêu cầu của ông L là hợp lý, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy N1 trình bày:

Bà N1 và ông C là vợ chồng. Ngày 19/01/2012, bà và ông C có làm hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Hữu H một phần quyền sử dụng đất đối với diện tích 197m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đây là tài sản ông C có trước khi bà N1 và ông C đăng ký kết hôn. Về nguồn gốc đất bà được biết do ông C mua của ông C3, bà L2 được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 05/01/2001. Năm 2001 sau khi cưới, bà N1, ông C xây dựng nhà, phòng trọ, ki ốt nhưng không có ai ngăn cản. Bà N1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Phi L.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng có trình bày:

Bà S 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 miệng với nhau khi nào ông C muốn chấm dứt hợp đồng thuê chỉ cần báo trước 01 thời gian hợp lý, năm 2014 bà S ngăn 01 phần mặt bằng để mở dịch vụ tư vấn nhà đất, bà có sửa sang nhưng không đáng kể. Nay ông L khởi kiện đối với ông H, ông C thì bà S đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với phần sửa sang lại không đáng kể thì bà S không yêu cầu gì và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng có trình bày:

Ông T là người thuê căn nhà cấp 04 của ông C và ki ốt của ông L để kinh doanh, hàng tháng phải trả cho ông C 4.000.000 đồng và trả cho ông L 3.000.000 đồng. Nay ông L khởi kiện, ông T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng có trình bày:

Ông C1 và bà L1 là con của ông Nguyễn Văn C3, bà Trương Thị Hồng L2, được biết trước đây cha mẹ có 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, ông Nguyễn Hữu H thì ông không rõ, ông đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ để giải quyết theo quy định của pháp luật và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy H2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng có trình bày:

Bà H2 là vợ ông Nguyễn Văn C4; ông C4 là con của ông C3, bà L2; ông C4 đã chết vào ngày 04/02/2017. Đối với tranh chấp giữa ông L với ông H, ông C bà không biết nên không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C7, tỉnh Bình Dương vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng có trình bày:

Quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật; tại thời điểm công chứng 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 C7, tỉnh Bình Dương chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 89, quyền số 01TP/CC-SCC/HD9GD do Công chứng viên Phòng C7, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 19/01/2012 nêu trên là đúng với quy định của pháp luật, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T trình bày:

Ủy ban nhân dân phường B có xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C3 và bà Trương Thị Hồng L2, hợp

đồng số 09CN ngày 05/01/2001. Ủy ban nhân dân phường B không có ý kiến đối với yêu cầu của ông Lưu Phi L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:

Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479 QSDĐ/BH ngày 19/02/2001 cho ông Nguyễn Hữu C là đúng quy định của pháp luật. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu C, có đo đạc thực tế và lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 06/02/2000.

Căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H và ông Nguyễn Hữu C được Phòng C7, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 19/01/2012, Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH859325 ngày 02/3/2012 cho ông Nguyễn Hữu H, khu đất có diện tích 197m² thuộc thửa 1250, tờ bản đồ D3 (DC75), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479 QSDĐ/BH ngày 19/02/2001, Ủy ban nhân dân thành phố T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân sẽ xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên khi vụ việc được điều chỉnh bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14. Quá trình tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Quang C2 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 C2 có biết ông C mua 01 mảnh đất tại tổ C, khu phố B, 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. Do ông bận đi làm nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

15. Quá trình tố tụng người làm chứng 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 C3, bà L2, ông C cũng mua 01 mảnh đất của ông C3, bà L2, ông biết việc ông C xây nhà năm 2002 nhưng việc mua bán giấy tờ như thế nào thì ông không biết. Do ông bận đi làm nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

16. Quá trình tố tụng người làm chứng ông Lê Đình T2 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 T2 có mua đất của ông C3, bà L2, ông C cũng mua 01 mảnh đất của ông C3, bà L2, ông biết việc ông C xây nhà năm 2002 nhưng việc mua bán giấy tờ như thế nào thì ông không

biết. Do ông bận đi làm nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

* Tại 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.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 246/2020/DS-PT ngày 15/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

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

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ 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, ông 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.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/10/2022, nguyên đơn ông Lưu Phi L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lưu Phi L trình bày: 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 L2... có nhượng cho ông Lưu Phi L...diện tích 685m² tại ấp B, xã B giá 240.000.000 đồng...”; tiếp theo giấy biên nhận tiền có nội dung: “ngày 26/02/2001, tôi Trương Thị Hồng L2 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 L2; người giao Lưu P”. Do đó, căn cứ theo giấy biên nhận này thì ông L là người duy nhất thỏa thuận với vợ chồng bà L2 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. 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 V1 tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký dạng chữ viết mang tên Nguyễn Văn C3 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. Về nguyên nhân nhờ đứng tên thửa đất: 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 giùm 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. 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 L2 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. 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 Ủy ban nhân dân xã B 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 tranh chấp nên không được phép chuyển quyền nên 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.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu C vẫn giữ nguyên ý kiến, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tất cả đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. 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: ngày 21/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố T xử sơ thẩm vụ án. Ngày 03/10/2022, ông L kháng cáo là còn trong hạn luật định. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đối chiếu bản chính đối với những tài liệu là bản sao không có

công chứng chứng thực, khắc phục những thiếu sót của lần xét xử sơ thẩm trước. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: theo hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thể hiện: ngày 05/01/2001, ông Nguyễn Văn C3, bà Trương Thị Hồng L2 và ông Nguyễn Hữu C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 460m², thuộc một phần thửa đất 26, tờ bản đồ D3, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B. Ngày 19/02/2001, ông C được cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01479/QSĐĐ/BH diện tích 448m², thuộc thửa 271, tờ bản đồ D3. Ngày 19/01/2012, ông C cùng vợ bà N1 lập hợp đồng tặng cho ông H 01 phần diện tích đất 197m², thửa mới số 1250, tờ bản đồ DC75. Ngày 02/3/2012, ông H được cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 859325.

Ông L cho rằng thửa đất số 271 và số 1250 là tài sản của ông có được từ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C3, bà Trương Thị Hồng L2 và nhờ ông C đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 271 có diện tích 460m², số tiền 240.000.000 đồng trả cho ông C3, bà L2 là của ông L. Ông C đến nhà ông C3 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao lại cho ông L. Tháng 5/2001, ông H muốn chuyển nhượng đất của ông L, nhận giấy tờ đất của ông L để xem nhưng lại chiếm giữ luôn. Ông L không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và cũng không được C thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông L.

Đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/12/2000 và ngày 13/12/2000, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên không có giá trị pháp lý. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2001 có Ủy ban nhân dân xã B chứng nhận nên phát sinh hiệu lực và Ủy ban nhân dân huyện T đã căn cứ vào hợp đồng này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là đúng quy định. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2001 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479/QSĐĐ/BH ngày 19/02/2001 cấp cho ông C. Ngày 19/01/2012, ông C và bà N1 đã ký hợp đồng tặng cho ông H 197m² và ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 8593 ngày 02/3/2012, thuộc thửa 1250- tờ bản đồ D3 (DC 75). Việc tặng cho được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông L về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 19/01/2012 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 8593 ngày 02/3/2012 cấp cho ông H. Do những yêu cầu nêu trên của ông L không được chấp nhận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông L về việc buộc ông C và ông H bồi thường thiệt hại do chiếm dụng đất từ năm 2008 đến nay.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Lưu Phi L**, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Nguyễn Hữu H** là ông **Nguyễn Hữu N**; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà **Lê Thị Thúy N1**, **Phạm Thị S**, **Bùi Văn T**, **Lưu Thị H1**, **Nguyễn Thị L1**, **Nguyễn Văn C1**, **Trần Thị Thúy H2**, **Phòng C7**, tỉnh Bình Dương, Ủy ban nhân dân phường B, Ủy ban nhân dân thành phố T và những người làm chứng ông **Nguyễn Quang C2**, ông **Lưu Quý D** và ông **Lê Đình T2** tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và những người làm chứng có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn ông **L** xác định nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích 685m² thuộc một phần thửa 216, tờ bản đồ D3, tọa lạc tại **xã B, huyện T (nay là khu phố B, phường B, thành phố T)**, tỉnh Bình Dương là của ông **C3**, bà **L2**. Cuối năm 2000, ông **L** nhận chuyển nhượng của ông **C3**, bà **L2** diện tích 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 có diện tích 448m² ông **L** nhờ cháu là ông **Nguyễn Hữu C** đứng tên giùm nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2001 ghi tên ông **C** là bên nhận chuyển nhượng và sau đó ông **C** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ giao dịch và tiền đưa cho ông **C3**, bà **L2** là do ông **L** trực tiếp thực hiện, chỉ có 01 lần duy nhất ông **L** nhờ ông **C** cầm số tiền 80.000.000 đồng đưa cho ông **C3**, bà **L2** để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà **L2** ký tên nhận tiền là nhận của ông **L**. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **C** đến nhà ông **C3** nhận về và giao lại cho ông **L** cất giữ. Đến tháng 5 năm 2001, ông **Nguyễn Hữu H** có hỏi mua và muốn xem giấy tờ đất nên ông **L** đưa bản chính của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông **H** xem, ông **H** giao cho ông **C** cất giữ mà không trả lại cho ông **L**. Sau đó, hai bên có phát sinh tranh chấp đối với Quyết định cấp đất số 370 của **Quân đoàn D1**, vụ án đã được giải quyết xong tại Bản án dân sự phúc thẩm số 206/2017/DS-PT ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Năm 2012, vợ chồng ông **C**, bà **N1** lập hợp đồng tặng cho ông **H** một phần thửa đất số 271 với diện tích 197m², ông **H** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa mới là 1250 với diện tích nêu trên. Cho rằng quyền lợi của mình bị xâm phạm nên ông **Lưu Phi L** khởi kiện yêu cầu

bị đơn ông **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; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479/QSĐĐ/BH mang tên ông **Nguyễn Hữu C** do Ủy ban nhân dân thị xã **T** cấp ngày 19/02/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 8593 mang tên ông **Nguyễn Hữu H** do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) **T** cấp ngày 02/3/2012; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Văn C3**, bà **Trương Thị Hồng L2** với ông **Nguyễn Hữu C** được Ủy ban nhân dân xã **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 N2** với ông **Nguyễn Hữu H** được Phòng **C7**, tỉnh Bình Dương công chứng vào ngày 19/01/2012; 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 2022 với số tiền tạm tính mỗi tháng là 12.000.000 đồng, 169 tháng, tổng cộng là 2.028.000.000 đồng.

[2.2] Bị đơn ông **Nguyễn Hữu C** cho rằng ông là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của ông **C3**, bà **L2** và là người trả tiền, không phải đứng tên giúp ông **L** nên không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông **L**. Ông **Nguyễn Hữu N** là người đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Hữu H** cho rằng thửa đất tranh chấp là do các bị đơn nhận chuyển nhượng nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Qua xem xét lời trình bày, đối chiếu với các chứng cứ do các đương sự cung cấp và chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

[3.1] Hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố **T** cung cấp thể hiện: Ngày 05/01/2001, tại Ủy ban nhân dân xã **B**, huyện **T** ông **Nguyễn Văn C3**, bà **Trương Thị Hồng L2** và ông **Nguyễn Hữu C** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 460m² thuộc một phần thửa đất 26, tờ bản đồ D3; hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã **B** chứng thực cùng ngày. Ngày 19/02/2001, ông **Nguyễn Hữu C** được Ủy ban nhân dân huyện **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01479/QSĐĐ/BH, diện tích 448m² thuộc thửa 271, tờ bản đồ D3, nay tọa lạc tại khu phố **B**, phường **B**, thành phố **T**, tỉnh Bình Dương. Ngày 19/01/2012, ông **Nguyễn Hữu C** cùng vợ là bà **Lê Thị Thúy N1** lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông **Nguyễn Hữu H** diện tích 197m² thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ D3; thửa mới số 1250, tờ bản đồ DC75; hợp đồng được Phòng **C7**, tỉnh Bình Dương công chứng số 89, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 02/3/2012, ông **Nguyễn Hữu H** được Ủy ban nhân dân thành phố **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 859325, số vào sổ CH 02309/BH. Tại Văn bản số 3540/UBND-NC ngày 28/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố **T** xác định: căn cứ các Điều 3, 73, 74 và Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479 QSĐĐ/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 quyền sử dụng đất số 01479 QSDĐ/BH ngày 19/02/2001 do Ủy ban nhân dân 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 C7, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 19/01/2012.

[3.2] Nguyên đơn ông Lưu Phi L xác định ông L là người thỏa thuận với ông C3, bà L2 để nhận chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích 685m² thuộc một phần thửa 216, tờ bản đồ D3, tại khu phố B, phường B, thành phố T với giá 240.000.000 đồng. Ông L nhờ ông C đứng tên giữ trên hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 448m² còn ông L đứng tên hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 237m², cả hai thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 270 mang tên ông L và thửa 271 mang tên ông Nguyễn Hữu C. Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/11/2013, biên bản đối chất ngày 30/01/2015 (các bút lục từ 252 – 260) trong hồ sơ vụ án có nội dung: “bà Trương Thị Hồng L2 xác định bà không biết giữa ông L và ông C có thỏa thuận với nhau về việc nhờ đứng tên hay mua chung, ngày 05/01/2001 bà và ông L ra Ủy ban nhân dân xã B ký hợp đồng chuyển nhượng cũng có ông C đi theo nhưng bà chỉ thỏa thuận bán đất cho ông L, ông L nói miệng mỗi người chỉ được đứng tên 01 sổ đỏ 01 lô đất, ông L nhờ bà ký sang tên cho ông C 01 sổ đỏ 01 lô đất còn ông L đứng tên sổ đỏ 01 lô, khi ký hợp đồng ông L và ông C giao 160.000.000 đồng, bà không nhớ rõ ai là người giao nhưng bà chỉ ký giấy giao nhận tiền với ông L, khi sang tên ra sổ đỏ bà có nhận thêm 80.000.000 đồng do ông C đưa, khi bà L2 nhận tiền có viết biên nhận cho ông L, khi đó bên người giao chưa có ông L ký”. Xét thấy, ông L không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc nhờ ông C đứng tên giữ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông C3, bà L2, đồng thời ông C không thừa nhận sự việc này. Quá trình giải quyết vụ án, ông L trình bày vào ngày 05/01/2001, ông L có cùng với ông C đến Ngân hàng N3 hoặc Ngân hàng C6 (ông không nhớ rõ) để rút tiền trả cho ông C3, bà L2 số tiền 160.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh tại hai ngân hàng nêu trên nhưng do ông L không cung cấp được thông tin về định danh (số chứng minh sỹ quan quân đội, giấy chứng minh nhân dân) nên Ngân hàng không có thông tin để xác định có hay không có sự việc rút tiền tại ngân hàng theo trình bày của ông L. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày trên của ông L.

[3.3] Bị đơn ông C cung cấp “Giấy cam kết ngày 18/12/2000” (bút lục số 290) có nội dung ông Nguyễn Văn C3 xác nhận: “Do tuổi già sức yếu nên tôi có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu C thường địa chỉ T, Quân đoàn 4 một lô đất có diện tích đất 460m²”, giấy cam kết này đã được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 05/01/2001. Tại Kết luận giám định số 1668/C09B ngày 02/5/2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 296) kết luận: Chữ ký mang tên Nguyễn Văn C3 dưới mục “Người cam kết” trên “Giấy cam kết” đề ngày 18 tháng 12 năm 2000 là của ông C3. Đồng thời, tại Kết luận giám định số 1668/1-C09B ngày 17/5/2019 của Phân viện khoa học

hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 297) kết luận: 02 (hai) dấu vân tay màu đỏ dưới mục “Người cam kết” trong “Giấy cam kết ngày 18/12/2000” là do vân tay của ông C3 in ra. Như vậy, có căn cứ xác định ông Nguyễn Văn C3 đã ký tên và lấn tay vào nội dung Giấy cam kết lập ngày 18/12/2000. Do vậy, việc ông L cho rằng ông Nguyễn Hữu C giả mạo chữ ký của ông C3 trong Giấy cam kết lập ngày 18/12/2000 là không có cơ sở. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479/QSĐĐ/BH ngày 19/02/2001, ông C đã tiến hành thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp (V) sang đất thổ cư với diện tích 250m² theo Quyết định số 919/QĐ-CT ngày 05/8/2003 của Chủ tịch ủy ban nhân huyện T (bút lục số 639); xây dựng 02 phòng trọ và ki ốt để kinh doanh nhà trọ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Hộ kinh doanh cá thể số 031151TA/HKD ngày 11/8/2003 (bút lục 638); xây dựng nhà cấp 04 để sinh sống và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để vay tiền Ngân hàng N4 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vào các năm 2005, 2007 thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận (bút lục 637). Trong suốt quá trình xây dựng các công trình trên đất và thực hiện các thủ tục đăng ký trên thì ông L có nhà và sinh sống gần đó nhưng không có hành vi ngăn cản hay có đơn khiếu nại, tranh chấp gì với ông C về hành vi ông H chiếm giữ số đất của ông L cũng như xây dựng nhà ở và kinh doanh trên đất đang tranh chấp.

[3.4] Ngoài ra, ông Nguyễn Hữu C có nộp bản chính “hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 13/12/2000 giữa ông Nguyễn Văn C3 và ông Lưu Phi L có nội dung: Ông C3 chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 220m², giá tiền 80.000.000 đồng; lấn lượt vào các ngày 13/12/2000 và ngày 23/02/2001; bà L2 (vợ ông C3) ký nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng của ông L. Ông C xác định hợp đồng này là có thật để chứng minh việc mua bán đất giữa ông C3 với ông L, ông L không thừa nhận nội dung hợp đồng này nhưng ông lại không có yêu cầu giám định. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/12/2000, ông C trình bày đã nộp tại hồ sơ vụ án tranh chấp giữa ông L và ông Nguyễn Hữu H và đã có kết luận giám định. Tuy nhiên, hai hợp đồng này chỉ là giấy tay, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 05/01/2001, tại Ủy ban nhân dân xã B đã được chứng thực theo quy định tại các Điều 705, 706, 707 và Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995 nên đã phát sinh hiệu lực và Ủy ban nhân dân huyện T đã căn cứ vào hợp đồng này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu C là đúng quy định tại các Điều 3, 73, 74 và Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2001 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479/QSĐĐ/BH mang tên Nguyễn Hữu C do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 19/02/2001.

[3.5] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 19/01/2012 ông C và vợ là bà N1 đã ký hợp đồng tặng cho một phần quyền sử

dụng đất thửa 271 có diện tích 197m² (trong đó có 137m² đất thổ cư) và ông **H** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 8593 ngày 02/3/2012, thuộc thửa 1250 - tờ bản đồ D3 (DC 75). Việc tặng cho này được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 689, 692, 722 và Điều 723 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông **L** về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 19/01/2012 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 8593 ngày 02/3/2012 mang tên **Nguyễn Hữu H**. Do những yêu cầu nêu trên của ông **L** không được chấp nhận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông **L** về việc buộc ông **Nguyễn Hữu C** và ông **Nguyễn Hữu H** tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà xưởng xây dựng trên thửa đất 271 và thửa 1250 để trả lại cho ông **L** toàn bộ diện tích đất 448m² và yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông **L** không được sử dụng đất từ năm 2008 đến nay với số tiền mỗi tháng là 12.000.000 đồng/tháng x 169 tháng là 2.028.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có cơ sở nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Lưu Phi L**.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Lưu Phi L** là người cao tuổi nên được miễn án phí 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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 kháng cáo của nguyên đơn ông **Lưu Phi L**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Lưu Phi L** được miễn án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền