

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 626/2024/DS-PT
Ngày 19-12-2024
V/v 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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - 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 Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 482/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 273/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 419/2024/QĐ-PT, ngày 24 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 491/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 531/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị T: Ông Lê Minh T1, sinh năm 1983; địa chỉ: số D D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1986; địa chỉ: số C, ấp D, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023); ông T1 có mặt; bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q và bà Đỗ Như Thảo D, Luật sư của Chi nhánh Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; ông Q vắng mặt, bà D có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1993; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Nguyễn Duy K, sinh năm 2000; địa chỉ: số F ĐX057 khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2023); có mặt.

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

1. Ông Dương Hữu T2, sinh năm 1959 và bà Ngô Thị Q1, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: số A K, tổ A, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Hồ Việt D1, sinh năm 1984; địa chỉ: số A N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Hà Huy L, sinh năm 1975; địa chỉ: số D khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1944 (đã chết ngày 27/9/2024).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hồng P:

4.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.3. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1977; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4.4. Bà Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1980; địa chỉ: số E, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.5 Ông Nguyễn Chí H2, sinh năm 1982; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.6. Ông Nguyễn Chí H3, sinh năm 1984; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.7. Ông Nguyễn Chí T3, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.8. Bà Nguyễn Thị Hồng T4, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.9. Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1993; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Chí C: Ông Ngô Nguyễn Duy K, sinh năm 2000; địa chỉ: số F ĐX057 K, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2023); có mặt.

5. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1977 và ông Nguyễn Chí H2, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Hồng N và ông Nguyễn Chí H2: Ông Lê Minh T1, sinh năm 1983; địa chỉ: số D D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1986; địa chỉ: số C, ấp D, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023); có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1990; địa chỉ: số C đường A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1980; địa chỉ: số E, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Chí H2, sinh năm 1982; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Chí H3, sinh năm 1984; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Chí T3, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Hồng T4, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Trần Quý D2, sinh năm 1958; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị T và bị đơn ông Nguyễn Chí C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh T1 trình bày:

Vào năm 2015, qua mối quan hệ quen biết, bà Trần Thị T biết được ông Hồ Viết D1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, diện tích 64m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất do ông Hà Huy L nhận chuyển nhượng từ ông Dương Hữu T2 bằng hình thức giấy tay, chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, vợ chồng ông Dương Hữu T2 ủy quyền cho ông Hà Huy L thay mặt vợ chồng ông T2 có toàn quyền định đoạt, mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất số 3287.

Ngày 03/11/2015, bà Trần Thị T có đặt cọc cho ông Hồ Viết D1 là người cùng làm ăn chung với ông Hà Huy L để nhận chuyển nhượng thửa đất số 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, diện tích 64m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 933311, số vào sổ cấp GCN CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/4/2015, người đứng tên trên giấy chứng nhận là ông Dương Hữu T2 với tổng số tiền là 1.040.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, bà Trần Thị T đã thỏa thuận, thống nhất với ông D1 và ông L. Bà Trần Thị T đã đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng và hẹn đến ngày 23/11/2015 sẽ thanh toán tiếp số tiền 390.000.000 đồng, số tiền còn lại 600.000.000 đồng sẽ vay Ngân hàng để thanh toán cho ông Hồ Viết D1. Ông D1 cam kết hỗ trợ bà Trần Thị T làm thủ tục vay Ngân hàng để trả số tiền 600.000.000 đồng.

Khi đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần C2 – Chi nhánh B để làm thủ tục vay tiền, nhân viên Ngân hàng có tư vấn cho bà Trần Thị T rằng do bà T đã lớn tuổi nếu đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ khó để được duyệt hồ sơ cho vay do không đảm bảo khả năng trả nợ. Ngân hàng gợi ý cho bà T về việc nên để cho một người con của bà đứng tên rồi sau khi làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp con của bà sẽ ký hợp đồng tặng cho để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T. Do các con gái đã có gia đình riêng, con trai lớn là ông Nguyễn Chí H2 đi làm ăn xa không tiện về để ký hợp đồng và đi làm việc với Ngân hàng nên bà T để cho con trai út sống cùng với bà là ông Nguyễn Chí C đứng tên, sau khi xóa đăng ký thế chấp ông C sẽ ký hợp đồng tặng cho để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T. Vì là mẹ con với nhau, đồng thời ông C còn là con út trong gia đình, chưa có vợ con nên bà T tin tưởng, không nghĩ ngợi gì nhiều và đồng ý để ông C đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 17/11/2015, bà Trần Thị T thanh toán cho ông D1 tiếp số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 21/11/2015, tại Văn phòng C3, theo thỏa thuận giữa bà Trần Thị T và ông Hồ Viết D1, ông Hà Huy L là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Dương Hữu T2, bà Ngô Thị Q1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, diện tích 64m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 933311, số vào sổ cấp GCN CH15232 cho ông Nguyễn Chí C (số công chứng 10554, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD). Đồng thời, cùng ngày bà T thanh toán tiếp số tiền 260.000.000 đồng cho ông D1. Sau khi công chứng xong cả gia đình bà T về ở trực tiếp trên căn nhà số I, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ngày 28/11/2015, bà Trần Thị T thanh toán tiếp cho ông D1 số tiền 30.000.000 đồng để làm các thủ tục liên quan. Tổng cộng bà Trần Thị T đã đặt cọc trước và thanh toán cho ông Hồ Viết D1 số tiền 440.000.000 đồng, còn lại số tiền 600.000.000 đồng bà T vay Ngân hàng để trả cho ông D1. Sau đó, ông Nguyễn Chí C đã đứng tên thay bà T thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay số tiền 600.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C2 – Chi nhánh B để bà T trả cho ông Hồ Viết D1. Ngân hàng trực tiếp chuyển khoản số tiền này

cho bên thứ ba là ông Hà Huy Lưu . Ngày 08/12/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D đã cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Chí C.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền Ngân hàng, hàng tháng bà Trần Thị T đều đưa tiền cho ông Nguyễn Chí C để đóng tiền gốc, lãi cho Ngân hàng và giữ hết các chứng từ thanh toán. Đầu năm 2019, bà Trần Thị T mang tiền và cùng ông Nguyễn Chí C đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần C2 – Chi nhánh B trả hết số tiền vay và làm thủ tục tắt toán hợp đồng. Ngân hàng cũng đã làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất vào ngày 26/02/2019. Bà T là người trực tiếp giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Sau đó, bà Trần Thị T và các anh chị của ông C cùng sống trong gia đình đã nhiều lần yêu cầu ông C làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T nhưng do những mâu thuẫn giữa mẹ con nên ông C không đồng ý thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T.

Trong quá trình sinh sống, năm 2022, bà Trần Thị T và các con đã bỏ tiền ra để sửa chữa, nâng cấp tầng trên của căn nhà. Ngày 17/10/2023, bà T đã gửi đơn tranh chấp đất đai đến Ủy ban nhân dân phường T, thành phố D đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Chí C. Ngày 01/12/2023, Ủy ban nhân dân phường T đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai. Tại buổi hòa giải, ông Nguyễn Chí C thừa nhận việc đứng tên giùm cho bà Trần Thị T trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thay bà T đứng tên hợp đồng tín dụng vay tiền từ Ngân hàng. Mặc dù toàn bộ số tiền thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều do bà Trần Thị T chi trả và con trai là Nguyễn Chí C đứng tên dùm để làm thủ tục vay Ngân hàng nhưng sau khi trả tiền vay Ngân hàng xong, ông C không thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T. Điều này đã gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà T có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, diện tích 64m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 933311, số vào sổ cấp GCN CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/4/2015.

2. Tại bản tự khai ngày 09/01/2024 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Ngô Nguyễn Duy K trình bày:

Ông Nguyễn Chí C và bà Trần Thị T là mẹ con ruột với nhau. Năm 2015, qua tìm hiểu bà T và ông C có biết ông Hồ Viết D1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, diện tích 64m², tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đến cuối năm 2015, vì công việc buôn bán của ông C quá bận rộn không có thời gian nên ông C để mẹ mình là bà T tự đi xem, quyết định trong việc thanh toán tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Hiện trạng khi xem thửa đất là có một căn nhà ở trên đất.

Qua thỏa thuận, giá trị chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất là 1.040.000.000 đồng. Do bà T lớn tuổi và không chứng minh được thu nhập

nên bà T không thể vay Ngân hàng để đủ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất, cùng với mong muốn cho ông C có đất và nhà để hai mẹ con có thể sống cùng với nhau để tiện chăm sóc khi bà T đau bệnh tuổi cao sức yếu. Nên bà T có gặp ông C với đề xuất cho ông C vay số tiền 440.000.000 đồng để ông C có thể đặt cọc thửa đất và 600.000.000 đồng còn lại ông C sẽ đứng ra vay tại Ngân hàng bằng hình thức thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 933311, sổ vào sổ cấp GCN CH15232 và sẽ có nghĩa vụ đóng tiền lãi và gốc cho Ngân hàng hàng tháng. Thống nhất ý chí với ý kiến của mẹ và do ông C bận rộn công việc nên việc đặt cọc, thanh toán tiền mua thửa đất được bà T trực tiếp thực hiện và được chia ra các đợt như sau:

- Đợt 01 ngày 03/11/2015, đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng; ngày 21/11/2015, tại Văn phòng C3 đã diễn ra quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Chí C. Mọi thủ tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được diễn ra theo đúng trình tự thủ tục và đúng với quy định của pháp luật.

- Đợt 02: Ngày 23/11/2015, thanh toán số tiền 390.000.000 đồng.

Đến ngày 08/12/2015, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay thành phố) D, tỉnh Bình Dương cập nhật những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận với tên Nguyễn Chí C. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông C và bà T chung sống với nhau hòa thuận, hàng tháng ông C đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng tiền cho Ngân hàng. Trong suốt quá trình chung sống, mọi vấn đề liên quan đến sức khỏe và đời sống vật chất, tinh thần của bà T đều được ông C chăm sóc chu cấp đầy đủ. Khoảng tháng 08/2022, bà T có những tác động từ những người xung quanh nên đã thay đổi thái độ dẫn đến việc chung sống của hai mẹ con không hòa thuận, có nhiều xung đột. Định điểm, bà T có yêu cầu buộc ông C sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T. Thực tế, bà T chỉ cho ông C vay số tiền 440.000.000 đồng và 600.000.000 đồng còn lại ông C sẽ đứng ra vay tại Ngân hàng để đủ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất và hàng tháng ông C là người đóng tiền cho Ngân hàng. Xét thấy, cả quá trình chung sống với mẹ, ông C là người trực tiếp đóng tiền hàng tháng cho Ngân hàng nên yêu cầu của bà T là không hợp lý với sự thật khách quan, không có căn cứ. Tuy nhiên, xét về mặt tình nghĩa của hai mẹ con thì ông C vẫn có thiện chí trả lại số tiền đã vay của bà T là 440.000.000 đồng và muốn giữ thửa đất cùng căn nhà hiện tại lại cho bà T ở chung để tiện chăm sóc và nuôi dưỡng bà T.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu T2, bà Ngô Thị Q1 trình bày:*

Nguồn gốc quyền sử dụng đất có diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX933311, sổ vào sổ cấp GCN: CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/4/2015 là của vợ chồng ông bà. Ngày 29/6/2015, vợ chồng ông bà ủy quyền cho ông Hà Huy L được quyền

quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất (trong đó được quyền chuyển nhượng lại cho người khác), hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng C3 theo ủy quyền số 5036, quyền số 06TP/CC. Sau đó, ông Hà Huy Lưu chuyển N1 lại quyền sử dụng đất này cho người khác thì vợ chồng ông bà không biết.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Viết D1 trình bày:

Ngày 03/11/2015, ông D1 và bà Trần Thị T có ký kết hợp đồng đặt cọc để ông D1 chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất có diện tích 64m² thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng, phương thức thanh toán chia làm 03 đợt: Đợt 01, ngày 03/11/2015 đặt cọc 50.000.000 đồng; đợt 02, ngày 23/11/2015 thanh toán 390.000.000 đồng và đợt 03 là số tiền còn lại 600.000.000 đồng (ngày ông D1 hỗ trợ bà T vay ngân hàng).

Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên là do ông Dương Hữu T2, bà Ngô Thị Q1 ủy quyền cho ông Hà Huy L được toàn quyền quyết định (trong đó được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho người khác). Lý do đất của ông L nhưng do ông D1 đứng ra đặt cọc với bà T do ông D1 và ông L có làm ăn chung, ông D1 có nhận của bà T tổng số tiền 440.000.000 đồng, còn lại 600.000.000 đồng là do bà T vay Ngân hàng, số tiền đặt cọc này ông D1 đã đưa hết lại cho ông L. Hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị T nhưng khi ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì lại ký với con bà T là ông Nguyễn Hữu C1 là do bà T hết tuổi lao động, Ngân hàng không đồng ý hỗ trợ cho bà T vay, chính vì vậy ông Hà Huy L đã ký hợp đồng chuyển nhượng với con bà T là ông Nguyễn Chí C. Nay bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Trần Thị T được quyền sử dụng đất có diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX933311, số vào sổ cấp GCN: CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/4/2015 thì ông Hồ Viết D1 hoàn toàn thống nhất, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà T vì lúc đó ông C là thanh niên, không có thu nhập để nhận chuyển nhượng đất của ông L.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn L1 trình bày:

Ông L1 là người được nhận ủy quyền của ông Dương Hữu T2 và bà Ngô Thị Q1, được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thông qua ông Hồ Viết D1 là người môi giới, ông D1 đã nhận tiền cọc của bà Trần Thị T để chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất nêu trên với giá 1.040.000.000 đồng. Ngày 21/11/2015, tại Văn phòng C3, ông L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với ông Nguyễn Chí C (ông C là con ruột bà T) vì lý do bà T quá tuổi lao động nên không vay được tiền Ngân hàng (có nghĩa là bà T thế chấp quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng để lấy tiền thanh toán tiền cho ông), bà T vay của Ngân hàng 600.000.000 đồng (số tiền này ngân giải ngân cho ông),

còn số tiền 440.000.000 đồng là ông Hồ Viết D1 đưa trực tiếp cho ông. Nay, bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Trần Thị T được quyền sử dụng đất có diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX933311, số vào sổ cấp GCN: CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/4/2015 thì ông L1 yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người ngay tình.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Chí H2 do ông Lê Minh Triều đại D3 trình bày:

Bà N, ông H2 là con ruột của bà T và ông P, hiện ông bà đang sống chung với cha mẹ tại căn nhà thuộc thửa đất 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Về nguồn gốc thửa đất nêu trên ông bà hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà T, vì vậy đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX933311, số vào sổ cấp GCN: CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/4/2015 cho bà T.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu V trình bày:

Bà V là vợ ông Nguyễn Chí C, việc bà T (mẹ ruột ông C) với ông C tranh chấp đất đai thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Bà không liên quan đến phần đất tranh chấp này, bà V và ông C kết hôn vào năm 2018.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng P do bà Trần Thị T đại diện trình bày:

Ông P và bà T có tất cả 08 người con gồm: Nguyễn Thị Hồng Đ, Nguyễn Hồng N, Nguyễn Chí H2, Nguyễn Hồng H1, Nguyễn Chí H3, Nguyễn Chí T3, Nguyễn Thị Hồng T4 và Nguyễn Chí C. Ông P thống nhất với ý kiến với người đại diện theo ủy quyền của bà T, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 273/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T với bị đơn ông Nguyễn Chí C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận cho bà Trần Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX933311, số vào sổ cấp GCN CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/4/2015, đăng ký biến động ngày 08/12/2015 cho ông Nguyễn Chí C và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 02

tầng có kết cấu nền gạch men, tường xây tô, sơn nước, khung cột sàn bê tông cốt thép, cầu thang bằng bê tông cốt thép, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn và trụ bằng gỗ, cửa gỗ, cửa kính, cửa sắt; 01 điện kế chính; 01 đồng hồ nước (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương điều chỉnh, cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng cho bà Trần Thị T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị T hỗ trợ cho ông Nguyễn Chí C số tiền 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi có Bản án sơ thẩm, ngày 12/9/2024 nguyên đơn bà Trần Thị T có đơn kháng cáo một phần bản án, ngày 11/9/2024 bị đơn ông Nguyễn Chí C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu 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 nguyên đơn, Luật sư Đỗ Như Thảo D phát biểu quan điểm tranh luận như sau:*

+ Thứ nhất, bà Trần Thị T là người trực tiếp nhận chuyển nhượng nhất đất và thanh toán tiền. Vào năm 2015, qua mối quan hệ quen biết, bà Trần Thị T biết được ông Hồ Viết D1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, diện tích 64m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Trên đất có nhà ở nhưng chưa hoàn công nên nhà ở không được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất do ông Hà Huy L nhận chuyển nhượng từ ông Dương Hữu T2 bằng hình thức giấy tay, chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, vợ chồng ông Dương Hữu T2 ủy quyền cho ông Hà Huy L thay mặt vợ chồng ông T2 có toàn quyền định đoạt, mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất số 3287. Ngày 03/11/2015, bà T có đặt cọc cho ông Hồ Viết D1 là người cùng làm ăn chung với ông Hà Huy L để nhận chuyển nhượng thửa đất số 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, diện tích 64m², tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 933311, sổ vào sổ cấp GCN CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ

An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/04/2015, người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Dương Hữu T2 với tổng số tiền là 1.040.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, bà T đã thỏa thuận, thống nhất với ông D1 và ông L. Bà T đã đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng và hẹn đến ngày 23/11/2015 sẽ thanh toán tiếp số tiền 390.000.000 đồng, số tiền còn lại 600.000.000 đồng sẽ vay Ngân hàng để thanh toán cho ông Hồ Viết D1. Ông D1 cam kết hỗ trợ bà Trần Thị T làm thủ tục vay Ngân hàng để trả số tiền 600.000.000 đồng này. Khi đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần C2 – Chi nhánh B để làm thủ tục vay tiền, nhân viên Ngân hàng có tư vấn cho bà T rằng do bà đã lớn tuổi nên nếu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ khó để được duyệt hồ sơ vay do không đảm bảo khả năng trả nợ. Ngân hàng gợi ý cho bà T về việc nên để cho một người con của bà đứng tên rồi sau này sau khi xóa đăng ký thế chấp con của bà sẽ ký hợp đồng tặng cho để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T. Do các con gái đã có gia đình riêng, con trai lớn ông Nguyễn Chí H2 đi làm ăn xa nên không tiện về để ký hợp đồng và đi làm việc với Ngân hàng, nên bà T để cho con trai út sống cùng với bà là ông Nguyễn Chí C đứng tên, rồi sau này sau khi xóa đăng ký thế chấp ông C sẽ ký hợp đồng tặng cho để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà. Vì là mẹ con với nhau và ông C còn là con út trong gia đình, chưa có vợ con, nên bà tin tưởng, đồng ý để ông C đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 21/11/2015, tại Văn phòng C3, theo thỏa thuận giữa bà Trần Thị T và ông Hồ Viết D1, ông Hà Huy L là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Dương Hữu T2, bà Ngô Thị Q1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, diện tích 64m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 933311, sổ vào sổ cấp GCN CH15232 cho ông Nguyễn Chí C (Số công chứng 10554, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD). Bà T là người thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho ông D1 và ông L, cụ thể: Sau khi đặt cọc 50.000.000 đồng, ngày 17/11/2015, bà T thanh toán cho ông D1 tiếp số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 21/11/2015, khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, bà T thanh toán tiếp số tiền 260.000.000 đồng. Ngày 28/11/2015, bà T thanh toán tiếp cho ông D1 số tiền 30.000.000 đồng để làm các thủ tục liên quan. Tổng cộng bà T đã đặt cọc trước và thanh toán cho ông Hồ Viết D1 số tiền 440.000.000 đồng, còn lại số tiền 600.000.000 đồng thì bà T vay Ngân hàng để trả cho ông D1. Sau đó, ông C đã đứng tên thay bà T thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay số tiền 600.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C2 – Chi nhánh B để bà T trả cho ông Hồ Viết D1. Ngân hàng trực tiếp chuyển khoản số tiền này cho bên thứ ba là ông Hà Huy Lưu. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền Ngân hàng, hàng tháng bà T đều đến Ngân hàng để thực hiện việc trả gốc và lãi cho ngân hàng. Ông Trần Quý D2 là người thường xuyên chở bà T đến ngân hàng để trả tiền. Tất cả các chứng từ nộp tiền cho Ngân hàng đều do bà T giữ. Ngày 18/02/2019, bà T có nhờ ông D2 chở đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần C2 – Chi nhánh B. Bà T đưa tiền cho ông Nguyễn Chí C trả hết số tiền vay và làm thủ tục tắt toán hợp đồng vay. Ngày 19/02/2019, Ngân hàng cũng đã làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, đến ngày 26/02/2019 được

chứng nhận xóa thế chấp. Bà T nhận bản chính giấy chứng nhận và trực tiếp giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T là người đang sống tại căn nhà này cùng với các con. Vào năm 2022, bà T và các con đã tiến hành sửa chữa nhà, nâng cấp tầng trên của căn nhà.

+ Thứ hai, có căn cứ cho rằng bị đơn ông Nguyễn Chí C chỉ là người đứng tên giùm bà T trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng: Toàn bộ số tiền đặt cọc và thanh toán cho Ngân hàng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do nguyên đơn bà T chi trả. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân phường T ngày 01/12/2023 thể hiện: “*Ý kiến của ông Nguyễn Chí C: Thừa đất số 3827, tờ bản đồ 11.TDH.2, diện tích 64m² là do mẹ của ông C là bà T mua và cho ông C đứng tên giùm*”. Như vậy, bị đơn đã thừa nhận việc đứng tên giùm bà T trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng đều thống nhất về việc bà T là người đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán tiền mua nhà đất và thanh toán tiền vay Ngân hàng, bị đơn ông Nguyễn Chí C chỉ là người đứng tên giùm cho bà T. Cụ thể, lời khai ông Hồ Viết D1 là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của bà Trần Thị T để chuyển nhượng quyền sử dụng vào ngày 17/01/2024, lời khai ông Hà Huy L là người nhận ủy quyền của ông Dương Hữu T2 và bà Ngô Thị Q1 để chuyển nhượng nhà, đất cho bà T vào ngày 05/3/2024, lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng, là tất cả những người con của bà T (trừ bị đơn ông Nguyễn Chí C). Bản tự khai của bà Nguyễn Thị Hồng Đ, bà Nguyễn Hồng N, bà Nguyễn Hồng H1, ông Nguyễn Chí H2, ông Nguyễn Chí H3, ông Nguyễn Chí T3, bà Nguyễn Thị Hồng T4 đều thống nhất nội dung: Bà Trần Thị T là người đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền vay Ngân hàng, ông Nguyễn Chí C chỉ là người đứng tên giùm bà T trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay Ngân hàng.

+ Thứ ba, bị đơn ông Nguyễn Chí C cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông chỉ vay của bà T số tiền 440.000.000 đồng để thanh toán cho ông D1 và ông là người hàng tháng đóng tiền cho Ngân hàng là không có căn cứ, bởi lẽ: Ông Nguyễn Chí C là con trai út của bà T, thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 thì ông C chỉ mới 22 tuổi (ông C sinh năm 1993), không có công việc ổn định, chỉ phụ giúp bà T trong việc kinh doanh tại Chợ Đ2 nên việc ông cho rằng mình bỏ tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất và trả tiền vay Ngân hàng là không có cơ sở. Bên cạnh đó, giữa bà T và ông C cũng không có giấy tờ gì thể hiện ông C vay số tiền 440.000.000 đồng của bà T để nhận chuyển nhượng nhà đất.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy toàn bộ số tiền thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do bà T chi trả và ông C đứng tên giùm để làm thủ tục vay ngân hàng. Tuy nhiên, sau khi trả tiền vay Ngân hàng xong, ông C không thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tòa án khi

xét xử ngoài căn cứ quy định của pháp luật thì còn căn cứ lẽ công bằng và đạo đức xã hội. Việc bị đơn là con ruột của bà T chỉ là người đứng tên giùm, mà đã cố tình không sang tên quyền sử dụng đất lại cho mẹ, cố tình chiếm đoạt tài sản là thành quả lao động, dành dụm của mẹ là hành vi vi phạm đạo đức xã hội. Trong khi mẹ và các anh chị em đang trực tiếp nuôi cha mẹ già yếu. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.

** Bị đơn do ông Nguyễn Minh K1 đại diện trình bày:*

Toàn bộ nhà và đất đang tranh chấp do ông K1 đứng ra nhận chuyển nhượng, vì bận công việc nên ông K1 nhờ mẹ là bà T đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc và thanh toán số tiền 440.000.000 đồng, còn lại số tiền 600.000.000 đồng do ông C là người trực tiếp vay Ngân hàng, thanh toán tiền gốc, tiền lãi và xóa thế chấp với Ngân hàng. Do là mẹ con và sống chung nhà nên toàn bộ giấy tờ ông C giao cho bà T cất giữ, sau khi lập gia đình thì ông C chuyển ra ngoài sinh sống và để lại nhà, đất trên cho bà T tiếp tục ở. Số tiền 440.000.000 đồng để đặt cọc và thanh toán cho ông Hồ Viết D1 là do ông C vay mượn của bà T để chi trả. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông C không đồng ý, ông C tự nguyện trả lại cho bà T số tiền đã vay là 440.000.000 đồng và tự nguyện để nhà, đất cho bà T tiếp tục sinh sống đến cuối đời.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: 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: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền 300 triệu đồng cho bị đơn tại thời điểm nguyên đơn có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, với ý chí hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không bị bất kỳ ai cưỡng ép và ép buộc phù hợp Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên việc tự nguyện trên của nguyên đơn phát sinh hiệu lực theo quy định Điều 116 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa sơ thẩm nhận định và quyết định tại Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là đúng Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi ý kiến đề nghị hủy bỏ sự tự nguyện của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm với lý do “*bị đơn tiếp tục kháng cáo phúc thẩm*”. Nhận thấy, việc kháng cáo của bị đơn là quyền của đương sự trong vụ án được Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định, nên lý do của nguyên đơn không thuộc trường hợp hủy bỏ sự tự nguyện của đương sự đã được xác lập trước đó, vì sự tự nguyện của nguyên đơn đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 như đã phân tích trên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và công nhận nhà, đất đang tranh chấp của bà T là đúng chứng cứ tại hồ sơ, phù hợp pháp luật. Bị đơn ông C kháng cáo cho rằng Tòa sơ thẩm tuyên án không có căn cứ, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của bị đơn nhưng tại cấp phúc thẩm không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh, nên không có căn cứ xem xét. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

và bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 273/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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 luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của vị Luật sư và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hồng P, người làm chứng tất cả đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX933311, số vào sổ cấp GCN CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/4/2015 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T vì bà T cho rằng bà T chỉ nhờ ông C đứng tên giùm, bà là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Hà Huy L, Bà T là người thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất cho ông D1 và ông L, cụ thể: Sau khi đặt cọc 50.000.000 đồng, ngày 17/11/2015, bà T thanh toán cho ông D1 tiếp số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 21/11/2015, khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, bà T thanh toán tiếp số tiền 260.000.000 đồng. Ngày 28/11/2015, bà T thanh toán tiếp cho ông D1 số tiền 30.000.000 đồng để làm các thủ tục liên quan. Tổng cộng bà T đã đặt cọc trước và thanh toán cho ông Hồ Viết D1 số tiền 440.000.000 đồng, còn lại số tiền 600.000.000 đồng thì bà T vay Ngân hàng để trả cho ông D1. Sau đó, C đã đứng tên thay bà T thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay số tiền 600.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C2 – Chi nhánh B để bà T trả cho ông Hồ Viết D1. Ngân hàng trực tiếp chuyển khoản số tiền này cho bên thứ ba là ông Hà Huy Lưu . Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền Ngân hàng, hàng tháng bà T đều đến Ngân hàng để thực hiện việc trả gốc và lãi cho ngân hàng. Ông Trần Quý D2 là người thường xuyên chở bà T đến ngân hàng để trả tiền. Tất cả các chứng từ nộp tiền cho Ngân hàng đều do bà T giữ. Bà T đã đưa tiền cho ông Nguyễn Chí C trả hết số tiền vay và làm thủ tục tất toán hợp đồng vay. Ngày 19/02/2019, Ngân hàng cũng đã làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, đến ngày 26/02/2019 được chứng nhận xóa thế chấp. Bà T nhận bản chính giấy chứng nhận và trực tiếp giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T là người đang sống tại căn nhà này cùng với các con. Vào năm 2022, bà T và các con đã tiến hành sửa chữa nhà, nâng cấp tầng trên của căn nhà. Bị đơn ông Nguyễn Chí C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông C xác định ông là người đứng ra nhận chuyển nhượng nhà, đất với ông Hà Huy L, số tiền thanh

toán cho ông L 440.000.000 đồng do ông C vay của bà T để thanh toán, số tiền 600.000.000 đồng còn lại ông C đứng ra vay tại Ngân hàng bằng hình thức thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BX 933311, số vào sổ cấp GCN CH 15232 và sau khi thế chấp tài sản tại Ngân hàng thì ông C là người đóng tiền lãi và tiền gốc hàng tháng cho Ngân hàng, đến đầu năm 2019 chính ông C là người tất toán khoản vay tại Ngân hàng. Do vậy, ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Tuy nhiên, xét về mặt tình nghĩa của hai mẹ con thì ông C vẫn có thiện chí trả lại số tiền đã vay của bà T là 440.000.000 đồng và đồng ý để nhà, đất cho bà T ở đến cuối đời.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà T: Bà T cho rằng tại cấp sơ thẩm bà đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng ý chí tự nguyện của bà. Tuy nhiên, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án bị đơn tiếp tục kháng cáo nên tại cấp phúc thẩm bà T thay đổi ý kiến, không đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng, đề nghị Tòa án phúc thẩm giải quyết. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng cho bị đơn tại thời điểm nguyên đơn có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, với ý chí hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không bị bất kỳ ai cưỡng ép và ép buộc, phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên việc tự nguyện trên của nguyên đơn phát sinh hiệu lực theo quy định Điều 116 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định tại Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là đúng quy định tại Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn: Nguồn gốc quyền sử dụng đất có diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương: Diện tích nhà và đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX933311, số vào sổ cấp GCN CH15232 cấp ngày 01/4/2015 cho ông Dương Hữu T2. Sau đó, ông Hà Huy L đã nhận chuyển nhượng nhà, đất này từ ông Dương Hữu T2 bằng hình thức giấy tay, chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông Dương Hữu T2 đã lập văn bản ủy quyền cho ông Hà Huy L thay mặt vợ chồng ông T2 có toàn quyền định đoạt, mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất số 3287. Ngày 03/11/2015, ông C có nhờ bà Trần Thị T đặt cọc cho ông Hồ Viết D1 là người cùng làm ăn chung với ông Hà Huy L để nhận chuyển nhượng thửa đất số 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2, diện tích 64m² trên với tổng số tiền là 1.040.000.000 đồng, bà T đã giao tiền 03 lần cho ông D1 với tổng số tiền 440.000.000 đồng, số tiền còn lại 600.000.000 đồng thì ông C sẽ vay Ngân hàng thanh toán cho ông L và ông D1. Do phần đất này ông C là người nhận chuyển nhượng và bà T chỉ đứng ra đặt cọc thay cho ông C nên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 21/11/2015 được Văn phòng C3, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD đã ghi tên bên chuyển nhượng là ông Nguyễn hữu T5 và bà Ngô Thị H4 được đại diện bởi ông Hà Duy L2, bên

nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Chí C (bút lục 19). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Chí C vào ngày 08/12/2015 (tại trang 3 giấy chứng nhận, bút lục số 13), ông C đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên vay Ngân hàng thương mại cổ phần C2 số tiền 600.000.000 đồng để thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông L2 và ông D1. Đồng thời, ông C là người trực tiếp trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng thể hiện tại các Giấy nộp tiền bút lục 39-70 và ông C là người tất toán khoản vay với Ngân hàng thể hiện tại các bút lục 210-219. Do đó, có căn cứ xác định ông C là người nhận chuyển nhượng nhà, đất đang tranh chấp và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Chí C vào ngày 08/12/2015 là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định tại các Điều 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất năm 2013.

[2.4] Bà T cho rằng bà đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với ông Hồ Viết D1, ông Hà Huy L với tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng, bà T đã giao tiền 03 lần cho ông D1 với tổng số tiền 440.000.000 đồng, số tiền còn lại 600.000.000 đồng thì bà T vay Ngân hàng thanh toán cho ông L nhưng do bà T không đủ điều kiện vay tiền của Ngân hàng nên để con trai bà T là ông Nguyễn Chí C đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng vay tiền, để trả số tiền còn lại 600.000.000 đồng cho ông L. Xét thấy, bị đơn ông C không thừa nhận lời trình bày trên của bà T, đồng thời bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc bà nhờ ông C đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng. Bà T cũng không chứng minh được bà là người đứng ra trả nợ cho Ngân hàng đối với khoản vay tại Ngân hàng, vì các hợp đồng thế chấp, các giấy nộp tiền vào Ngân hàng đều ghi tên ông C. Hơn nữa, tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân phường T lập ngày 01/12/2023 có ghi ý kiến ông Nguyễn Chí C trình bày: *“Thửa đất 3287, tờ bản đồ 11.TDH.2, diện tích 64m² là do mẹ của ông C là bà Trần Thị T mua và cho ông C đứng tên dùm”* nhưng chữ *“dùm”* được ghi chèn lên trên và không được ông C ký xác nhận (bút lục số 27). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản hòa giải này để cho rằng bị đơn ông C đã thừa nhận việc đứng tên giùm cho bà Trần Thị T trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp.

[2.5] Ông Nguyễn Chí C cho rằng số tiền 440.000.000 đồng để đặt cọc và thanh toán cho ông Hồ Viết D1 là do ông vay mượn của bà T để chi trả nhưng không có chứng cứ gì chứng minh việc vay mượn này, ông D1 xác nhận chính ông D1 là người nhận số tiền này từ bà T sau khi ký giấy đặt cọc ngày 03/11/2015, giá chuyển nhượng nhà đất trên là 1.040.000.000 đồng. Như vậy, số tiền bà T đã bỏ ra để thanh toán tiền chuyển nhượng tương đương với 42,3% giá trị quyền sử dụng đất, ông C đứng ra vay và trả tiền gốc, lãi cho Ngân hàng để

thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền còn lại 600.000.000 đồng tương đương với 57,7% giá trị quyền sử dụng đất. Xét thấy, do bà T đã lớn tuổi và không còn chỗ ở nào khác nên cần giao cho bà T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất có diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, bà T có trách nhiệm thanh toán cho ông C 57,7% giá trị quyền sử dụng đất theo giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm được Hội đồng định giá xác định tại biên bản định giá ngày 25/4/2024 (bút lục 144) là 2.417.029.000 đồng x 57,7% = 1.394.625.733 đồng. Do bà T bị buộc phải thanh toán lại cho ông C 57,7% giá trị đất tương đương với số tiền 1.394.625.733 đồng nên bà T không còn nghĩa vụ phải hỗ trợ ông C số tiền 300.000.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận tại phần quyết định.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ để chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền 3.400.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu ½ chi phí. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ nộp 1.700.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Chí C phải chịu án phí không có giá ngạch. Bà Trần Thị T phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền thanh toán cho ông Nguyễn Chí C. Tuy nhiên, do bà Trần Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên bà T được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 166, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- 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 bà Trần Thị T.
2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Chí C.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 273/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Chí C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Công nhận cho bà Trần Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 64m², thuộc thửa 3287, tờ bản đồ số 11TDH.2 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường xây tô, sơn nước, khung cột sàn bê tông cốt thép, cầu thang bằng bê tông cốt thép, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn và trụ bằng gỗ, cửa gỗ, cửa kính, cửa sắt; 01 điện kế chính; 01 đồng hồ nước (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX933311, sổ vào sổ cấp GCN CH15232 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/4/2015, đăng ký biến động ngày 08/12/2015 cho ông Nguyễn Chí C để điều chỉnh cấp lại cho bà Trần Thị T theo nội dung của phần quyết định này.

2.2. Buộc bà Trần Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Chí C số tiền 1.394.625.733 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương đương với số tiền và thời gian chậm thi hành hành án.

2.3. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng số tiền là 3.400.000 đồng (ba triệu bốn trăm nghìn đồng), bà Trần Thị T và ông Nguyễn Chí C mỗi người phải chịu số tiền 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng), bà Trần Thị T được trừ vào tiền tạm ứng, ông Nguyễn Chí C phải nộp số tiền 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Trần Thị T đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị T được miễn nộp tiền án phí.
- Bị đơn ông Nguyễn Chí C phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị T được miễn án phí.
- Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Chí C phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001504 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. 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.

5. 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 D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền