

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 38/2021/DS-PT
Ngày 02-3-2021
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật
Ông Phan Trí Dũng

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

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

Ngày 02 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 376/2021/TLPT-DS ngày 26/11/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 369/2020/QĐPT-DS ngày 16/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị M, sinh năm 1936 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1934; cùng địa chỉ: Ấp P (nay là khu phố P1), phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh P3, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 71/1/5, đường Huỳnh Thị C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 23/12/2020).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thanh Y, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Ấp P (nay là khu phố P1), phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cơ quan U, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố P, phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

3. Chị Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1999; địa chỉ: Ấp P (nay là khu phố P1), phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

4. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 2002; địa chỉ: Ấp P (nay là khu phố P1), phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của anh Hữu: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp P (nay là khu phố P1), phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020).

5. Cháu Nguyễn Hữu P, sinh ngày 20/8/2014.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Phúc: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh Y (cha mẹ).

6. Ngân hàng T2 Việt Nam (V).

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Thế M, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng và ông Phan Văn M, chức vụ: Phó phòng khách hàng Chi nhánh Đông Bình Dương; địa chỉ trụ sở: 26 L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyễn đơn bà Bùi Thị M, ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/5/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/5/2019, nguyên đơn bà Bùi Thị M và ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 25/10/2002, hộ bà Bùi Thị M được Cơ quan U (viết tắt CƠ QUAN U) huyện (nay là thị xã) T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01823 QSDĐ/TU đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số G tại xã (nay là phường) P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; trên đất có nhà ở (nhà cấp 3) của ông T, bà M; diện tích nhà 120,8m² (nhà ở 1 trên bản vẽ).

Trước năm 2019, ông T, bà M đã nhiều lần ký bảo lãnh thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 178 để cho ông H, bà Y vay vốn Ngân hàng. Bà M, ông T không biết việc ký tên, lẫn tay vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Cơ quan U (viết tắt CƠ QUAN U) xã P2 chứng thực số 189, quyền số O TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/9/2010. Đến khoảng tháng 4/2019, bà M mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 178 đã sang tên cho ông H, bà Y từ năm 2010 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông H, bà Y. Bà M biết được sự việc là do trong đám giỗ khoảng tháng 04/2019, bà M yêu cầu ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H không đồng ý nên bà M xin sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết.

Quyền sử dụng đất đối với thửa 178, tờ bản đồ số G và căn nhà đang ở là tài sản duy nhất của ông T, bà M nên ông T, bà M không có ý chí tặng cho con (ông H); ông T, bà M chỉ nghĩ là ký bảo lãnh để cho ông H, bà Y thế chấp đất

vay tiền Ngân hàng, không có ý chí tặng cho quyền sử dụng đất; do đó, ông H, bà Y đã lừa dối ông T, bà M để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Đối với tài sản trên đất theo kết quả thẩm định và bản vẽ đo đạc: Căn nhà cấp 3 (ký hiệu nhà 1 trên bản vẽ) là nhà của ông T, bà M; những tài sản trên đất của ông H, bà Y gồm: Nhà xưởng kết cấu bằng thiếc diện tích 507m², nhà cấp 4 (ký hiệu nhà 2) có diện tích 163,7m²; nhà vệ sinh có diện tích 3,6m²; sân xi măng có diện tích 467,9m²; chuồng heo có diện tích 182,1m²; mái che của cây xăng H1.

Nguyên đơn ông T, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do CƠ QUAN U xã (nay là phường) P2 chứng thực số 189, quyền số O TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/9/2010 vô hiệu do nhầm lẫn; kiến nghị CƠ QUAN U thị xã T1 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH00292 ngày 13/10/2010 do CƠ QUAN U huyện (nay là thị xã) T1 cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh Y để cấp lại cho bà Bùi Thị M, ông Nguyễn Văn T;

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn ông H, bà Y phải tháo dỡ nhà xưởng có diện tích 507m² để trả lại đất; đối với những tài sản khác trên đất nguyên đơn yêu cầu tiếp tục sử dụng và đồng ý hoàn trả giá trị cho bị đơn theo biên bản định giá của Hội đồng định giá, cụ thể: Căn nhà cấp 4 có diện tích 163,7m² trị giá 423.573.750 đồng; nhà vệ sinh có diện tích 3,6m² trị giá 7.124.000 đồng; sân xi măng có diện tích 467,9m² trị giá 82.537.560 đồng; chuồng heo có diện tích 182,1m² trị giá 56.451.000 đồng; tổng cộng là 569.686.310 đồng.

- Đối với phần mái che của cây xăng H1 có lấn sang phần đất thuộc thửa 178 nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với căn nhà cấp 3 (ký hiệu là nhà 1 trên bản vẽ) là của nguyên đơn xây dựng nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Khi Tòa án giải quyết vụ án buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn, yêu cầu Ngân hàng T2 Việt Nam thay thế tài sản thế chấp bằng tài sản khác để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn và để bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh Y thống nhất trình bày:

Thửa đất số 178, tờ bản đồ số G tại xã (nay là phường) P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương có diện tích 4.520m² được CƠ QUAN U huyện T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01823 QSĐĐ/TU ngày 25/10/2002 cho hộ bà Bùi Thị M. Năm 2006, bà M và ông T thống nhất tặng cho đất cho 03 người con trai gồm: Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Văn C. Trong đó, phần đất ông T, bà M tặng cho ông G và ông C đã làm thủ tục tặng cho và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006. Đến năm 2010, phần đất còn lại thuộc thửa 178 có diện tích 2.471m² ông T, bà M mới làm thủ tục tặng cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh Y để ở và phụng dưỡng cha mẹ. Ngày 01/9/2010, ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị M cùng ông Nguyễn Văn H và

bà Nguyễn Thanh Y đến trụ sở CƠ QUAN U xã P2 để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với phần đất còn lại này. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được CƠ QUAN U xã P2 chứng thực số 189, quyển số O TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/9/2010. Căn cứ hợp đồng tặng cho trên đã được CƠ QUAN U huyện T1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH00292 ngày 13/10/2010 cho vợ chồng ông H, bà Y. Hợp đồng tặng cho trên là ý chí tự nguyện của bà Bùi Thị M, ông Nguyễn Văn T, được CƠ QUAN U xã P2 chứng thực hợp pháp nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn.

Ông Nguyễn Văn H là con út nên ở chung với cha mẹ là bà M, ông T từ nhỏ. Hiện nay, vợ chồng ông H, bà Y và các con gồm: Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Hữu P đang ở chung với ông T, bà M tại căn nhà cấp 3 (ký hiệu nhà ở 1) trên thửa đất 178, tờ bản đồ số G tại xã (nay là phường) P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Về tài sản trên đất: Căn nhà cấp 3 (ký hiệu nhà 1) là do bà M, ông T xây dựng; sau đó ông H, bà Y đã sửa chữa lại nhiều lần. Căn nhà cấp 4 (ký hiệu nhà 2) diện tích 163,7m² do ông H, bà Y xây dựng năm 2015 và có sửa chữa năm 2017; nhà xưởng có diện tích 507m² do ông H, bà Y xây dựng năm 2017; nhà vệ sinh có diện tích 3,6m² do ông H, bà Y xây dựng năm 2017; sân xi măng có diện tích 467,9m²; chuồng heo có diện tích 182,1m² là do ông H, bà Y xây dựng năm 2000.

Bị đơn ông H, bà Y không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M, ông T; vì thửa đất 178, tờ bản đồ số G này bà M, ông T đã tặng cho bị đơn hợp pháp, bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay.

Bị đơn ông H, bà Y có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông T, bà M; vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký năm 2010, đến năm 2019, ông T, bà M mới có đơn khởi kiện nên thời hiệu khởi kiện đã hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. CƠ QUAN U xã (nay là phường) P2 trình bày:

Ngày 01/9/2010, vợ chồng ông T, bà M cùng với con trai là ông H và con dâu là bà Y đến trụ sở CƠ QUAN U xã P2 đề nghị chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 2.471m² thuộc thửa 178, tờ bản đồ số G tại xã P2, huyện (nay là thị xã) T1. Tại CƠ QUAN U xã P2, các bên thỏa thuận như sau: Bà M, ông T đồng ý tặng cho ông H, bà Y diện tích đất 2.471m² thuộc thửa 178, tờ bản đồ số G tại xã P2, huyện (nay là thị xã) T1. Đồng thời, ông H, bà Y đồng ý nhận tài sản do ông T, bà M tặng cho. Tại thời điểm tặng cho thửa 178 tờ bản đồ số G được CƠ QUAN U huyện T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị M. Ông T, bà M, ông H, bà Y đều minh mẫn, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; bên tặng cho và bên nhận tặng cho

không bị ép buộc mà tự nguyện thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất nên CƠ QUAN U xã P2 đã chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 189, quyền số 01/2010/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/9/2010 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị M và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh Y. Ông T, bà M, ông H, bà Y đồng ý ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 189 tại trụ sở CƠ QUAN U xã P2.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên, CƠ QUAN U xã P2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Bà D là con ruột của ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị M. Nguồn gốc đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 01823QSDĐ/TU ngày 25/10/2002 là của cha mẹ tạo lập, Bà D không có công sức đóng góp gì. Năm 2006, cha mẹ tặng cho đất hai người con trai là ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Văn C, mỗi người một phần đất trong tổng diện tích đất thuộc thửa 178. Năm 2010, cha mẹ tặng cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh Y phần đất còn lại của thửa 178 diện tích 2.471m² (là phần đất có nhà mà cha mẹ và vợ chồng ông H đang ở). Bà D không có ý kiến về việc cha mẹ tặng cho đất các anh trai vì đất là của cha mẹ khai phá, quản lý sử dụng nên cha mẹ có toàn quyền quyết định. Bà D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì khác.

3. Ngân hàng T2 do ông Đỗ Thế M và ông Phan Văn M làm đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh Y vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 003D18/PC ngày 08/01/2018 với số tiền là 7.300.000.000 đồng (bảy tỷ ba trăm triệu đồng). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Số BB593529 số vào sổ: CH00292 (thửa đất số 178 tờ bản đồ số G) và số BK695545, số vào sổ: CH01012 (thửa đất số 532 tờ bản đồ số G) do CƠ QUAN U thị xã T1 cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh Y. Quá trình vay vốn, ông H, bà Y không vi phạm nghĩa vụ, dư nợ đến ngày 10/8/2020 còn 2.585.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm tám mươi lăm triệu đồng). Ngân hàng xác định không liên quan đến tranh chấp giữa ông T, bà M với ông H, bà Y. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì ông H bà Y có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Thu V, anh Nguyễn Văn H1 (do ông Nguyễn Văn H làm đại diện theo ủy quyền) và cháu Nguyễn Hữu P (ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thanh Y là đại diện theo pháp luật) thống nhất trình bày:

Hiện nay, chị Nguyễn Thị Thu V, anh Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Hữu P đang sống chung với cha mẹ là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh Y và ông

bà nội là bà Bùi Thị M, ông Nguyễn Văn T tại căn nhà cấp 3, 01 trệt, 01 lầu gắn liền với thửa đất 178 tờ bản đồ số G tại xã (nay là phường) P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Quá trình ở trên đất, các con của ông H, bà Y không có đóng góp gì. Các đương sự không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì từ trước đến nay các đương sự ở chung với nguyên đơn trên phần đất này, không có tranh chấp gì.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị M thống nhất trình bày:

Ông C, bà H2, bà G, bà M là con ruột của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị M và là anh, chị ruột của ông Nguyễn Văn H, còn bà Nguyễn Thanh Y là vợ ông H. Ông T, bà M có 07 người con gồm: Ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thùy D.

Trước đây, ông T, bà M có khai phá và được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178, tờ bản đồ số 06 tại ấp P1, xã P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương diện tích 5.053m². Các anh chị em trong gia đình không có công sức đóng góp. Quá trình sử dụng đất, cha mẹ tiến hành cho đất 03 người con trai gồm: Ông Nguyễn Văn G, Nguyễn Văn C (năm 2006 cha mẹ tặng cho ông G và ông C mỗi người một phần trong tổng diện tích đất trên; ông G, ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó phần của ông G đã chuyển nhượng lại cho ông H, bà Y) và ông Nguyễn Văn H (được cho phần đất còn lại vào năm 2010). Việc cha mẹ cho đất 03 người con trai, tất cả các anh chị em trong gia đình, người thân đều biết và không có ý kiến gì. Việc cho tặng đất được cha mẹ và ông G, ông C, ông H thực hiện, các anh chị em còn lại không chứng kiến.

Việc nguyên đơn cho rằng không tặng cho đất ông H, bà Y và không ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được CƠ QUAN U xã P2 chứng thực số 189 ngày 01/9/2010 là không đúng. Bà M cho rằng đến khoảng giữa năm 2018 mới biết việc ông H, bà Y đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Do việc tặng cho đất này đã được các thành viên trong gia đình đồng ý, ông H, bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định từ năm 2010 đến nay. Hiện nay, cha mẹ vẫn đang sống cùng nhà với ông H, bà Y trên phần đất đang tranh chấp.

Bà Bùi Thị T3 trình bày: Bà T3 là em ruột của bà Bùi Thị M, là dì ruột của ông Nguyễn Văn H. Việc bà Bùi Thị M và ông Nguyễn Văn T cho đất các con gồm ông Nguyễn Văn G (năm 2006), ông Nguyễn Văn C (năm 2006) và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh Y (năm 2010) là hoàn toàn tự nguyện, do chính bà Bùi Thị M nói với bà T3. Bà M cho rằng bà không tặng cho đất cho ông H và đến năm 2018 bà M mới biết ông H đứng tên quyền sử dụng đất là không đúng vì ông T, bà M tặng cho đất những người con trai thì cả gia đình đều thống nhất. Trong đó, ông G, ông C và ông H đều đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định từ khi nhận tặng cho đến nay (riêng phần của ông G được cha mẹ tặng cho đã chuyển nhượng lại cho ông H).

Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị M với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh Y về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh Y về việc tiếp tục để cho ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị M quản lý, sử dụng căn nhà cấp 3 gắn liền với thửa đất 178, tờ bản đồ số G tại xã (nay là phường) P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 22/9/2020, nguyên đơn bà Bùi Thị M và ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; kèm theo đơn kháng cáo là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét việc Thẩm phán Nguyễn Thị Quỳnh N là anh em con chú bác với bị đơn Nguyễn Thanh Y, vì lý do này nên nguyên đơn đã có yêu cầu thay đổi Thẩm phán N nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận (cha bà Y là ông Nguyễn Văn C, cha của Thẩm phán N là ông Nguyễn Văn K; ông C và ông K là anh em ruột).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày:

Thứ nhất: Nguồn gốc thửa đất số 178, tờ bản đồ số G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01823 QSDĐ/TU ngày 25/10/2002; đất tọa lạc tại phường P2, thị xã T1 là của hộ bà Bùi Thị M; thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ bà M gồm vợ chồng bà M và các con cùng sinh sống. Điều 106 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự. Điều 108 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “...tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng,...tài sản do các thành viên đóng góp cùng nhau tạo lập...”. Căn cứ sổ hộ khẩu của gia đình ông T, bà M tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/2002 thì hộ gia đình bà M gồm ba thành viên là bà Bùi Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thùy D. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất 178 là tài sản chung của ông T, bà M là không chính xác. Tòa án không kiểm tra, xác định cụ thể số thành viên trong hộ, không xét đến vai trò của Bà D là đồng sở hữu tài sản chung trong hộ bà M. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/9/2010 giữa vợ chồng bà M và vợ

chồng ông H không có chữ ký, ý kiến của Bà D - thành viên có tài sản chung trong hộ là không đúng quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Bà M khẳng định bà không ra Cơ quan U xã ký tên lẫn tay mà hợp đồng do ông H (con trai bà M) cầm về và đưa bà M ký; không ai đọc cho bà M nghe nội dung hợp đồng, bản thân hai vợ chồng bà cũng không biết chữ.

Thứ hai: Tại bản Kết luận giám định số 462/GĐ-PC09 ngày 22/11/2019 của cơ quan C1 nêu: Mẫu tài liệu so sánh là hợp đồng số 218 ngày 10/8/2009 là hợp đồng do ông T, bà M ký thế chấp cho vợ chồng ông H vay vốn; dù hợp đồng đã được chứng thực tại Cơ quan U xã P2 nhưng chữ ký và dấu lẫn tay trong hợp đồng này không phải là chữ ký và dấu lẫn tay của ông Nguyễn Văn T, điều này cho thấy có sự gian dối; nên việc ông T, bà M bị lừa dối để ký hợp đồng cho tặng là có cơ sở.

Thứ ba: Từ giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà M và ông T nhiều lần kiến nghị và yêu cầu thay đổi Thẩm phán Nguyễn Thị Quỳnh N vì lý do bà N và bị đơn (bà Nguyễn Thanh Y) có họ hàng thân thích (là chị em họ). Ông Nguyễn Văn D là anh của Thẩm phán N và bà Y đã xác nhận: Ba của bà Y là ông Nguyễn Văn C và ba của Thẩm phán N là ông Nguyễn Văn K là anh em ruột cùng cha mẹ; theo quy định tại Điều 52 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Thẩm phán phải từ chối tham gia xét xử hoặc bị thay đổi khi đồng thời là bị hại, đương sự hoặc người thân thích của bị hại, đương sự.... Trong trường hợp này, Thẩm phán N đã không từ chối, vẫn có tình tham gia xét xử là trái quy định pháp luật, không thể hiện sự vô tư, khách quan, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do CƠ QUAN U xã P2 chứng thực số 189, quyền số O TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/9/2010 bị vô hiệu do bị nhầm lẫn; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB593529 cấp cho ông H, bà Y ngày 13/10/2010; tuyên hoàn trả đất cho ông T, bà M.

Bị đơn vợ chồng ông H, bà Y không thừa nhận có quan hệ anh em con chú bác với Thẩm phán N; trường hợp Tòa án xác minh nếu bà Y có quan hệ bà con với Thẩm phán N như nguyên đơn nêu ra thì sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ông H trình bày: Cha mẹ có 07 người con, 03 người con trai và 04 người con gái; các anh chị em đều có gia đình ở riêng và đều được cha mẹ chia cho tài sản; cha mẹ bán đất được 8 tỷ cho 02 chị em giá mỗi người 01 tỷ, còn lại cho Bà D; một chị em gái khác được chia hơn 01 ha đất trồng điều ở B; 03 người con trai được cho mỗi người hơn 01 ha cao su và phần đất hơn 5.000m² đang tranh chấp, ông H được chia nhiều hơn vì ở cùng cha mẹ; các anh chị em đều phụng dưỡng cha mẹ, không ai có ý kiến gì; ông G không chịu làm ăn tiêu xài nhiều nên đã bán hết tài sản rồi về xúi dục cha mẹ thừa kiện.

Ông H, bà Y không đồng ý trả lại đất cho ông T, bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà D thống nhất với ý kiến của ông H về việc phân chia tài sản của cha mẹ, tuy nhiên cha mẹ bán đất được 6,4

tỷ và cho ông G phần lớn số tiền. Đất tranh chấp là của cha mẹ nói cho 03 người con trai (ông G, ông C và ông H), Bà D không tranh chấp.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Xét về nguồn gốc thửa số 178, tờ bản đồ số G tại phường P2, thị xã T1 do ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị M khai hoang, trực tiếp quản lý, sử dụng và được CƠ QUAN U huyện T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01823QSDĐ/TU ngày 25/10/2002; các thành viên trong hộ gia đình bà M không có công sức đóng góp tạo lập. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà M, không phải tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình. Việc CƠ QUAN U huyện T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị M không ảnh hưởng đến quyền định đoạt tài sản của ông T, bà M. Điều này được các thành viên trong hộ gia đình bà M (thời điểm cấp giấy chứng nhận) thừa nhận nên là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn cho rằng không tặng cho quyền sử dụng đất cho bị đơn mà ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì nghĩ là ký hợp đồng bảo lãnh để thế chấp tài sản cho bị đơn vay tiền Ngân hàng, đến khoảng tháng 4/2019 mới biết sổ đất đứng tên bị đơn nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ để chứng minh nên ý kiến của nguyên đơn không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn xác định trên đất có căn nhà cấp 3 là của nguyên đơn nhưng nguyên đơn không ký văn bản tặng cho bị đơn cùng với hợp đồng tặng cho và nguyên đơn không đồng ý thực hiện hợp đồng tặng cho nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 01/9/2010 bị vô hiệu một phần tương ứng với phần đất gắn liền với căn nhà cấp 3 của nguyên đơn theo quy định tại Điều 135 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 01/9/2010.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 10/5/2019, ông T, bà M nộp đơn khởi kiện; ngày 13/5/2019, ông T, bà M ủy quyền cho bà Phạm Thị Loan đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án; ngày 05/7/2019, ông T nộp đơn rút yêu cầu khởi kiện; ngày 08/7/2019, Tòa án lập biên bản ghi nhận ý kiến của bà M, bà M trình bày là ông T không rút đơn khởi kiện; ngày 10/7/2019, ông T nộp đơn rút lại “đơn xin rút đơn yêu cầu khởi kiện”. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không đề cập đến nội dung trên. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử đôi theo đơn khởi kiện của ông T là không trái với ý chí của ông T.

Khoản 1 Điều 152 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Thẩm phán phải từ chối tiến hành tố tụng (hoặc bị thay đổi) khi *họ đồng thời là đương sự, người đại diện, người thân thích của đương sự*. Bộ luật Tố tụng dân sự không có giải thích từ ngữ về “người thân thích”.

Khoản 19 Điều 3 của Luật Hôn nhân và Gia đình giải thích về người thân thích như sau: “*Người thân thích là người có quan hệ hôn nhân, nuôi dưỡng, người có cùng dòng máu về trực hệ và người có họ trong phạm vi ba đời*”; khoản 1 Điều 51 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng có quy định tương tự về người thân thích như trên.

Như vậy, trường hợp Thẩm phán Nguyễn Thị Quỳnh N và đương sự trong vụ án (bị đơn Nguyễn Thanh Y) nếu có quan hệ con chú, con bác thì cũng không phải là “người thân thích”; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu thay đổi thẩm phán của nguyên đơn là không trái quy định của pháp luật nhưng quyết định giải quyết khiếu nại không phân tích rõ vì sao không chấp nhận yêu cầu thay đổi Thẩm phán của nguyên đơn là thiếu sót, chưa toàn diện.

Quá trình tố tụng đối với vụ án, bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu và xét xử vụ án theo thủ tục chung; sau khi xét xử, bị đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn như quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Bà Bùi Thị M được cấp quyền sử dụng đất ngày 18/9/1996, diện tích 4.894m²; đất tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện T1, tỉnh Sông Bé (nay là phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương).

Vợ chồng bà M, ông T cất nhà sinh sống trên đất cùng với các con. Ông T, bà M có 07 người con: Ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thùy D.

Năm 2002, bà M đăng ký lại quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ bà M ngày 25/10/2002, thửa đất số 178, diện tích 5.053m² (có 300m² đất thổ cư, nay gọi là đất ở).

Năm 2006, bà M và ông T cho 02 người con ông Nguyễn Văn G diện tích 1.454m² và ông Nguyễn Văn C diện tích 1.120m²; diện tích đất còn lại 2.471m² và nhà gắn liền ông T, bà M ở cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Yến.

Từ năm 2007 đến năm 2010, vợ chồng bà M, ông T nhiều lần ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất diện tích 2.471m² cho vợ chồng ông H, bà Y để vay tiền Ngân hàng. Ngày 01/9/2010, ông H, bà Y trả tiền Ngân hàng, giải chấp quyền sử dụng đất diện tích 2.471m²; cùng ngày 01/9/2010, ông T, bà M và ông H, bà Y đến CƠ QUAN U xã (nay là phường) P2 để ký hợp đồng cho tặng, theo đó ông T và bà M tặng cho ông H và bà Y toàn bộ diện tích đất 2.471m² (thửa đất số

178, có 300m² đất ở). Ông H, bà Y đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất ngày 13/10/2010; sau khi được cấp quyền sử dụng đất từ năm 2010 đến nay, ông H, bà Y nhiều lần thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, hợp đồng thế chấp, có đăng ký thế chấp ngày 09/01/2018 đến nay vẫn còn tồn tại.

Năm 2019, ông T, bà M khởi kiện ông H, bà Y với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở trên vì cho rằng bị ông H, bà Y lừa dối.

[3] Năm 1996, cá nhân bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 2002, bà M đăng ký đổi lại giấy chứng nhận, cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận nhưng ghi cấp cho hộ bà M. Lời khai của bà M, ông T và 07 người con của bà M, ông T đều thừa nhận quyền sử dụng đất là do bà M, ông T tạo lập, không phải là tài sản của hộ gia đình bà M. Hồ sơ vụ án thể hiện chỉ có bà M, ông T ký hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất đối với ông G, ông C; bà M, ông T ký nhiều hợp đồng dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo lãnh cho ông H, bà Y vay tiền Ngân hàng; các giao dịch liên quan đến diện tích đất 2.471m² (thửa đất số 178) đều do ông T, bà M thực hiện mà không phải do toàn bộ các thành viên hộ gia đình bà M, ông T thực hiện. Quá trình tố tụng, Bà D (thành viên hộ gia đình), bà M đều khai thống nhất quyền sử dụng đất là của ông T, bà M, không phải tài sản chung của hộ gia đình bà M; bà M, ông T cho 03 người con trai, Bà D không tranh chấp. Với những chứng cứ được nêu ở trên, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp là của ông T, bà M; không phải của hộ gia đình bà M.

[4] Ông T, bà M và ông G cho rằng bị ông H, bà Y lừa dối ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng có những lý do nhất định; bởi lẽ: Ngày 01/9/2010, ông H, bà Y trả tiền Ngân hàng để giải chấp tài sản bảo lãnh là quyền sử dụng đất của bà M, ông T; cùng ngày 01/9/2010, ông T, bà M đến CƠ QUAN U xã P2 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng. Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông H, bà Y được CƠ QUAN U xã P2 chứng thực ngày 01/9/2010 có 03 trang nhưng các bên chỉ ký trang cuối.

[5] Tuy nhiên, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện toàn bộ hồ sơ dùng quyền sử dụng đất diện tích 2.471m² để bảo lãnh cho ông H, bà Y (vay tiền Ngân hàng) trước thời điểm ngày 01/9/2010 thì ông T, bà M cũng chỉ có ký trang cuối cùng và được CƠ QUAN U xã P2 chứng thực. 06 người con của ông T, bà M (bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thùy D) đều khai biết rõ sự việc, rằng thửa đất số 178 ông T, bà M nói cho 03 người con trai (ông G, ông C và ông H); phần ông G, ông C đã cho và thực hiện xong việc tách sổ sang tên từ năm 2006, diện tích còn lại cho ông H là đúng với ý chí của ông T, bà M. Bà Bùi Thị T3 (em ruột bà M) cũng khai biết rõ sự việc, diện tích đất tranh chấp là phần của ông T, bà M cho ông H, việc tặng cho là tự nguyện. Tòa án có trưng cầu giám định chữ ký và dấu vân tay của ông T, bà M; tại Kết luận giám định số 462/GĐ-PC09 ngày 22/11/2019 của Phòng K - C1 tỉnh Bình Dương, cơ quan có thẩm quyền đã kết luận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất chính là

chữ ký, dấu vân tay của ông T, bà M. Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng cho tặng, ông H, bà Y đã làm thủ tục đăng ký sang tên và được cấp giấy chứng nhận ngày 13/10/2010; ông H, bà Y ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng để vay số tiền nhiều lần và hiện nay hợp đồng vẫn đang tồn tại. Đến năm 2019, ông T, bà M mới khởi kiện và cho rằng bị ông H, bà Y lừa dối nhưng không có căn cứ rõ ràng để chứng minh như quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng điểm b khoản 1 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015).

[6] Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà M là có căn cứ. Tuy nhiên, xuất phát từ quan hệ gia đình, quyền sử dụng đất và nhà gắn liền trên đất là của ông T, bà M; ông T và bà M đã và đang sinh sống trên nhà đất của mình, ông H là con của ông T, bà M; ông H khai là ông H được cha mẹ cho đất và có trách nhiệm phụng dưỡng cha mẹ, do ông G không lo làm ăn, túng thiếu nên xúi cha mẹ lấy lại đất (phần ông G được cho đã bán lại cho ông H), ông H vẫn đang nuôi dưỡng cha mẹ, ở chung với cha mẹ; không có chứng cứ chứng minh ông T, bà M cho tặng ngôi nhà đang ở cho ông H, bà Y nhưng Tòa án cấp sơ thẩm “*ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà Y cho ông T, bà M được tiếp tục ở trên ngôi nhà cấp 3 gắn liền thửa đất số 178...*” là vượt quá yêu cầu khởi kiện, không đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông H, bà Y là hợp đồng đơn vụ, có điều kiện (ông H trình bày là được cha mẹ cho đất và có nghĩa vụ phụng dưỡng cha mẹ). Tuy nhiên, quá trình tố tụng, các bên không nêu ra chứng cứ chứng minh là ông H, bà Y vi phạm điều kiện không phụng dưỡng cha mẹ; tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cũng thừa nhận là ông H, bà Y vẫn chăm sóc phụng dưỡng ông T, bà M cùng với các anh chị em khác. Do đó, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị hủy bỏ một phần hợp đồng (phần đất gắn liền nhà ở) do hợp đồng không thể thực hiện được (Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005) là chưa phù hợp; ông T, bà M được quyền sinh sống trên ngôi nhà của mình, nếu các bên có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết tại một vụ án khác.

Với phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà M được chấp nhận một phần; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa một phần án dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông T, bà M được miễn nộp tiền án phí.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông T, bà M được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 467, 722, 723, 725, 726 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 92, Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 296, khoản 2 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị M.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị M với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh Y về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số G, diện tích 2.471m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH00292 ngày 13/10/2010 cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh Y) tại phường P2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và giám định chữ ký: Nguyên đơn bà Bùi Thị M và ông Nguyễn Văn T phải chịu 14.390.000 đồng (mười bốn triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp,

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị M được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T1;
- TAND thị xã T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

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

Đào Minh Đa

