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

Bản án số: 216/2021/DS-PT
Ngày 31-12-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản

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 Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - 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.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2020/DS-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2021/QĐPT-DS, ngày 29 tháng 4 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 50/TB-TA ngày 12 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản quyền ngày 12/01/2021).

2. *Bị đơn*: Ông Lê Minh T, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 189/B đường ĐT747, tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1960; địa chỉ: 189/B, đường ĐT747, tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bà Lê Vy H1, sinh năm 1983; địa chỉ: 189/B, đường ĐT747, tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.3. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1986; địa chỉ: 189/B, đường ĐT747, tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.4. Ông Lê Tuấn D, sinh năm 1989; địa chỉ: 189/B, đường ĐT747, tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.5. Ông Lê Thành T1, sinh năm 1992; địa chỉ: 189/B, đường ĐT747, tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.6. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.7. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L - chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (văn bản ủy quyền số 4140/GUQ-UBND ngày 02/11/2020).

3.8. Phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã T; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu P - chức vụ: Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch thị xã T.

3.9. Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở: Số 2 đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số 40C, đường ĐT747, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc L1 - chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh T (văn bản ủy quyền số 01/UQ-GĐ ngày 22/12/2021).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện ngày 13/9/2018, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/10/2018 và ngày 31/10/2018, các lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/12/2001, bà Nguyễn Thị S mua trúng đấu giá tài sản là đất sân patin 482,92m^2, nhà patin 386,94m^2 với giá 143.778.000 đồng. Sau khi bà Sum hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U299498, số vào sổ 00039/QSDĐ/TU ngày 17/6/2002 công nhận bà Nguyễn Thị S là chủ sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, diện tích 497m^2 tại số 189, đường ĐT747, tổ 5, khu phố 1, phường

U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, ông Lê Minh T là người đang quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên không bàn giao mà có hành vi chiếm hữu tài sản này để kinh doanh trục lợi. Bà Nguyễn Thị S đã gửi đơn khiếu nại và ngày 08/8/2018, Ủy ban nhân dân phường U đã tổ chức hòa giải việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Sum với ông T nhưng không T. Vì vậy, bà Nguyễn Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; buộc ông Lê Minh T trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, diện tích 497m^2 tại số 189, đường ĐT747, tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U299498, số vào sổ 00039/QSDĐ/TU ngày 17/6/2002 đứng tên bà Nguyễn Thị S. Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26 có tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 33 và thửa số 35, tờ bản đồ số 27 của bà Nguyễn Kim Thông; Tây giáp thửa đất số 32 của ông Phạm Thanh Hải và đường đất; Nam giáp thửa đất số 37 của bà Đinh Thị Phương Chi; Bắc giáp đường ĐT 747.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Minh T trình bày:

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng mua bán tài sản để thu hồi nợ tín dụng" ngày 14/12/2001 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa Hội đồng bán đấu giá xử lý tiền vay với bà Nguyễn Thị S vô hiệu vì lý do như sau:

- Thứ nhất, đối tượng của hợp đồng không có thật, lý do: Bị đơn không thế chấp phần đất và tài sản gắn liền với đất nên không thể bị bán đấu giá. Hộ ông Nguyễn Minh H1 là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1186 ngày 06/10/1992 nhưng đã chuyển nhượng cho ông Lê Minh T theo Giấy sang nhượng ngày 01/9/1995. Việc chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) U chứng thực vào ngày 10/10/1995 và ông T đã nhận bàn giao đất vào ngày 30/10/1995. Do đó, kể từ sau ngày 30/10/1995 thì hộ ông Nguyễn Minh H1 không đủ điều kiện để thế chấp phần đất sân patin và nhà patin nêu trên. Ông Lê Minh T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất sân patin nên theo quy định tại Điều 728 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì vào thời điểm năm 1997 ông Lê Minh T chưa đủ điều kiện để thế chấp phần đất này.

- Thứ hai: Chủ thể của hợp đồng bán đấu giá không có thẩm quyền, lý do: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì điều kiện để Hợp đồng có hiệu lực là người tham gia giao dịch phải có năng lực hành vi dân sự. Theo khoản 2 Điều 452 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: Người bán đấu giá là cơ quan tổ chức do pháp luật quy định. Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ ban hành về Quy chế Bán đấu giá tài sản và Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT-NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC hướng dẫn việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng thì Hội đồng bán đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện không có thẩm quyền bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất.

- Thứ ba, hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, lý do: Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự năm 1995 thì người sử dụng đất chỉ được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp…quyền sử dụng đất khi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất không có tranh chấp. Ông Lê Minh T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để thế chấp. Hộ ông Nguyễn Minh H1 đã nhận tiền và đã bàn giao đất cho ông T quản lý, sử dụng từ ngày 30/10/1995 nên kể từ sau ngày 30/10/1995 thì hộ ông Nguyễn Minh H1 không đủ điều kiện để thế chấp phần đất sân patin.

- Thứ tư, việc mua bán đấu giá không tuân thủ về trình tự, thủ tục, lý do: Theo Báo cáo số 433/STP-TTr ngày 22/9/2009 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương thì việc bán đấu giá nêu trên không thực hiện đúng quy định tại Điều 453 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 14 Điều 12 Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ về việc thông báo và niêm yết công khai việc bán đấu giá.

- Thứ năm, hợp đồng không tuân thủ về hình thức, lý do: Theo Điều 17 Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ và khoản 3 Điều 455 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì "việc mua bán bất động sản phải lập thành văn vản có công chứng, chứng thực". Hợp đồng mua bán tài sản nêu trên bị vô hiệu do không tuân thủ quy định này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê Minh T trình bày: Ông Lê Minh T có ký tên vào các văn bản đồng ý phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26 để trả nợ cho Ngân hàng N huyện T. Thửa đất nêu trên không có sự thay đổi về ranh giới, tứ cận kể từ khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Minh H1 cho đến nay. Về tài sản gắn liền với thửa đất số 36 là do vợ chồng bị đơn tạo lập từ năm 1996. Khi Hội đồng bán đấu giá tài sản huyện T xem xét, kiểm kê tài sản thì bị đơn có chứng kiến. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu Toà án tuyên bố "Hợp đồng mua bán tài sản để thu hồi nợ tín dụng" ngày 14/12/2001 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa Hội đồng bán đấu giá xử lý tiền vay với bà Nguyễn Thị S vô hiệu vì lý do như sau:

- Hội đồng bán đấu giá tài sản huyện T được thành lập không đúng quy định tại Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản nên không có thẩm quyền.

- Vợ chồng ông Lê Minh T đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, diện tích 397m^2 của vợ chồng ông Nguyễn Minh H1 theo Giấy sang nhượng đất ngày 01/9/1995. Việc chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) U chứng thực vào ngày 10/10/1995 và bị đơn đã nhận bàn giao đất vào ngày 30/10/1995. Tuy nhiên, Hội đồng bán đấu giá lại xử lý 497m^2 là không đúng diện tích, không đúng pháp luật.

- Bị đơn không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nên không có trách nhiệm giao tài sản theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã T trình bày:

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì lý do như sau: Việc bán đấu giá tài sản và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã T trình bày:

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì lý do như sau:

- Thứ nhất, quy trình việc bán đấu giá đúng quy định của pháp luật, lý do:

+ Ông Nguyễn Minh H1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1186/QSDĐ ngày 06/10/1992 với diện tích 397m^2, loại đất thổ cư và nông nghiệp. Vào ngày 10/10/1995, ông Nguyễn Minh H1 chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Lê Minh T nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông T tiến hành xây dựng sân patin và nhà patin gắn liền với đất. Năm 1996, ông Nguyễn Minh H1 dùng quyền sử dụng diện tích đất 397m^2 để bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn N thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh T vay số tiền 50.000.000 đồng. Đến năm 2001, vốn vay của ông N phát sinh gồm nợ gốc là 50.000.000 đồng và lãi quá hạn là 51.744.167 đồng, tổng cộng là 101.744.167 đồng.

+ Ngày 25/12/2001, ông Nguyễn Văn N làm đơn gửi Hội đồng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay huyện T với nội dung: Ông N có đại diện cho ông Lê Minh T vay số tiền là 50.000.000 đồng, khi vay có thế chấp tài sản là đất sân patin và nhà patin, đề nghị phát mãi tài sản nêu trên để trả nợ gốc và lãi, số tiền còn dư thì giao lại cho ông Lê Minh T.

+ Ngày 03/11/2000, Hội đồng bán đấu giá cùng ông Lê Minh T thực hiện việc xem xét, kiểm kê tài sản. Đến ngày 14/12/2001, Hội đồng bán đấu giá thực hiện việc bán đấu giá, kết quả bà Nguyễn Thị S trúng đấu giá với số tiền 143.788.000 đồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 497m^2 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

+ Ngày 25/12/2001, Hội đồng bán đấu giá đã chuyển tiền nợ của ông N cho Ngân hàng với số tiền 101.744.167 đồng, số tiền còn lại là 42.923.833 đồng thì vẫn còn trong tài khoản tạm giữ của Phòng Tài chính - Kế hoạch vì lý do ông Lê Minh T không chịu nhận lại số tiền còn dư nêu trên.

- Thứ hai: Thời điểm đó tại tỉnh Bình Dương chưa thành lập trung tâm bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T đã tiến hành thành lập Hội đồng bán đấu giá tài sản. Như vậy, Hội đồng bán đấu giá tài sản huyện T được thực hiện đúng theo Nghị định số 86-CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ về việc ban hành quy chế bán đấu giá tài sản và Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày

23/4/2001 của Ngân hàng nhà nước, Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Tài chính và Tổng cục địa chính về việc hướng dẫn việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng.

[5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Ngân hàng N là ông Trần Văn D trình bày:

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì lý do như sau: Ngày 07/12/1996, ông Nguyễn Minh H1 dùng tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 397m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1186/QSDĐ ngày 06/10/1992 đứng tên ông Nguyễn Minh H1 để bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn N vay số tiền 50.000.000 đồng tại Ngân hàng N huyện T. Việc bảo lãnh được thể hiện bằng Giấy bảo lãnh số 03TD/TD ngày 03/12/1996 được Phòng Công chứng thuộc Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T xác nhận. Sau khi, ông Nguyễn Văn N không trả nợ đúng hạn, Ngân hàng đã làm việc thì ông N trình bày là vay giúp số tiền nêu trên cho ông Lê Minh T. Ngân hàng đã làm việc nhiều lần thì ông T thừa nhận việc nhờ ông N đứng tên vay tiền và tài sản thế chấp đứng tên ông Nguyễn Minh H1 nhưng đã chuyển nhượng cho ông T bằng giấy tay được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) U xác nhận. Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26 là do ông T tạo lập. Do đó, ông T đề nghị bán đấu giá tài sản nêu trên để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Ngày 14/12/2001, Hội đồng bán đấu giá tài sản để xử lý nợ huyện T đã bán tài sản đấu giá nêu trên và Ngân hàng N – Chi nhánh T đã thu hồi được khoản nợ là 101.744.167 đồng.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1186/QSDĐ ngày 06/10/1992 công nhận hộ ông Nguyễn Minh H1 được quyền sử dụng diện tích đất 397m^2 tại xã U, huyện T. Ngày 01/9/1995, ông Nguyễn Minh H1 và bà Đoàn Thị P1 đã sang nhượng cho ông Lê Minh T. Giấy sang nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) U xác nhận vào ngày 10/10/1995. Ngày 30/10/1995, vợ chồng ông T đã được bàn giao và trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 497m^2 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại phường U, thị xã T. Đây là tài sản tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H và ông Lê Minh T nên đây là tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy mọi giao dịch liên quan đến phần đất này như thế chấp chuyển nhượng, tặng cho đều phải được sự đồng ý của bà H. Vợ chồng ông T đã thanh toán tiền, nhận bàn giao và quản lý, sử dụng đất từ ngày 30/10/1995 đến nay nhưng chưa làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H không thế chấp hoặc ủy quyền cho ông T thế chấp phần đất này nên không thể bị bán đấu giá để thu hồi nợ tín dụng. Bà Sum cho rằng đã trúng đấu giá là không có căn cứ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

[7] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành T1 và bà Lê Vy H1 trình bày:

Ông Lê Thành T1 và bà Lê Vy H1 thống nhất với ý kiến bị đơn ông Lê Minh T đã trình bày nêu trên. Ông Lê Thành T1 và bà Lê Vy H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Minh T.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông Nguyễn Văn N được biết vào năm 1995, ông Nguyễn Minh H1 và bà Đoàn Thị P1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Minh T thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) U chứng thực và ông T đã nhận bàn giao đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho nên vẫn đứng tên ông H1. Năm 1996, ông Lê Minh T nhờ ông Nguyễn Văn N đứng tên vay số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tại Ngân hàng N huyện (nay là thị xã) T. Để vay số tiền nêu trên, ông T có nhờ ông Nguyễn Minh H1 là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục bảo lãnh dùng tài sản là nhà đất sân patin thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại địa chỉ thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương (hiện nay là tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Sau khi nhận số tiền vay 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) nêu trên, ông N đã giao toàn bộ cho ông Lê Minh T. Do đó, ông N không có nghĩa vụ thanh toán nợ, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2020/DS-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 9 và khoản 13 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 92, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 119, 303, 304, 357, 385 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166 và 170 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 26 và 27 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, lệ phí Toà án.

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Minh T về việc tuyên bố "Hợp đồng mua bán tài sản để thu hồi nợ tín dụng" ngày 14/12/2001 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa Hội đồng bán đấu giá xử lý tiền vay huyện (nay là thị xã) T và bà Nguyễn Thị S vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn ông Lê Minh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2.1 Buộc ông Lê Minh T phải trả cho bà Nguyễn Thị S quyền sử dụng diện tích đất 497m^2 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26 có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất số 33 và 35, tờ bản đồ số 27 của bà Nguyễn Kim Thông;

- Tây giáp thửa đất số 32 của ông Phạm Thanh Hải và đường đất;

- Nam giáp thửa đất số 37 của bà Đinh Thị Phương Chi;

- Bắc giáp đường ĐT 747.

(Theo sơ đồ đính kèm bản án).

2.2 Bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng diện tích đất 497m^2 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2.3 Bà Nguyễn Thị S được quyền sở hữu các tài sản gồm: Nhà gạch diện tích 371,9m^2; nhà tạm diện tích 13,6m^2 và toàn bộ các tài sản khác gắn liền với diện tích đất 497m^2 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/01/2021 bị đơn ông Lê Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

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

Bị đơn ông Lê Minh T trình bày: Trong quá trình tố tụng, bị đơn có yêu cầu Tòa án xem xét hủy các quyết định cá biệt trái pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương gồm: Quyết định số 936/QĐ-UB ngày 21/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc thành lập Hội đồng bán đấu giá tài sản; Công văn số 381/CV-UB ngày 28/01/2001 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất; Công văn số 506/CV-UB ngày 22/10/2001 của Ủy ban nhân dân huyện về việc cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định không số ngày 14/12/2001 của Hội đồng bán đấu giá tài sản; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039 ngày 17/6/2002 của bà Nguyễn Thị S; Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 29/4/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Minh T (lần đầu); Quyết định số 1735/QĐ-UBND ngày 27/6/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Minh T; các quyết định hành chính có liên quan khác. Theo Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 của Bộ luật Tố tụng hành chính thì thẩm quyền xem xét các quyết định trên là của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và bị đơn đã yêu cầu chuyển vụ án để Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết theo thẩm quyền. Tại trang 14 của báo cáo tổng hợp những hạn chế, thiếu sót trong công tác chuyên môn nghiệp vụ của các Tòa án ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tối cao đã chỉ rõ vi phạm về thẩm quyền (thẩm quyền của Tòa án

cấp tỉnh nhưng cấp huyện vẫn xét xử). Tuy nhiên, hiện nay cấp sơ thẩm vẫn thụ lý và xét xử đối với vụ án này.

Những vi phạm trong đánh giá chứng cứ, trong áp dụng pháp luật và những suy diễn của cấp sơ thẩm: Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là do nguyên đơn mua khi đấu giá tài sản để thu hồi nợ tín dụng của Hội đồng bán đấu giá xử lý tiền vay của Ủy ban nhân dân thị xã T nên đã khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao trả 497m^2, thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại phường U, thị xã T cho nguyên đơn. Trong trường hợp Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả nợ vay thì Ngân hàng phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật để yêu cầu bị đơn trả nợ. Tuy nhiên, đối với Hợp đồng mua bán tài sản để thu hồi nợ tín dụng ngày 14/12/2001 giữa Hội đồng bán đấu giá xử lý tiền vay với nguyên đơn là vô hiệu vì các lý do sau đây: Đối tượng của hợp đồng là không có thật vì tài sản không bị thế chấp: Việc bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ tín dụng chỉ thực hiện khi tài sản đó đã sử dụng làm biện pháp đảm bảo nhưng đối với phần đất tranh chấp chưa thế chấp nên không thể bị bán đấu giá. Hộ ông Nguyễn Minh H1 là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1186 ngày 06/10/1992 nhưng đã nhận tiền và đã bàn giao đất cho bị đơn quản lý sử dụng từ ngày 30/10/1995 nên kể từ sau ngày 30/10/1995 thì hộ ông Nguyễn Minh H1 cũng không có đủ điều kiện để thế chấp phần đất này. Theo Điều 728 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì điều kiện để bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất là bị đơn phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên nên căn cứ theo Điều 728 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì tại thời điểm năm 1997 bị đơn chưa có đủ điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Phần đất này bị đơn nhận chuyển nhượng năm 1995 là tài sản tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa bị đơn và bà Nguyễn Ngọc H nên đây là tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, mọi giao dịch liên quan đến phần đất này đều phải được sự đồng ý của bà Nguyễn Ngọc H. Trong quá trình giải quyết khiếu nại của bị đơn thì Ủy ban nhân dân thị xã T và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương không tiến hành làm việc, hỏi ý kiến đối với bà H là vi phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bà H. Theo quy định tại Điều 733 và khoản 1 Điều 735 của Bộ luật Dân sự năm 1995 trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất (tại thời điểm năm 1997) thì cả người vay và Chi nhánh Ngân hàng N huyện (nay là thị xã) T phải cùng làm thủ tục đăng ký việc thế chấp theo quy định nhưng thực tế phần đất này không được đăng ký thế chấp, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T đã có Văn bản số 3644/CNTU-LT ngày 04/12/2019 xác nhận điều này. Chủ thể của hợp đồng là Hội đồng bán đấu giá xử lý tiền vay không có đủ năng lực hành vi dân sự: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 452 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ ban hành về Quy chế bán đấu giá tài sản và Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT-NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Bộ Tư pháp – Bộ Công an – Bộ Tài chính - Tổng cục Địa chính hướng dẫn việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng thì Hội đồng bán đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện hoàn toàn không có thẩm quyền bán đấu giá đối với quyền sử dụng đất. Hợp

đồng vi phạm điều cấm của pháp luật: Theo quy định của Luật đất đai năm 1993, Bộ luật Dân sự năm 1995 thì người sử dụng đất chỉ được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp... quyền sử dụng đất khi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp. Bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có đủ điều kiện để thế chấp, hộ ông Nguyễn Minh Hộ đã nhận tiền và đã bàn giao đất thực tế cho bị đơn quản lý sử dụng từ ngày 30/10/1995 nên kể từ sau ngày 30/10/1995 thì hộ ông Nguyễn Minh H1 cũng không có đủ điều kiện để thế chấp phần đất này. Vì vậy, ngoài việc đối tượng của hợp đồng là không có thật (tài sản không bị thế chấp) thì hợp đồng mua bán tài sản nêu trên cũng bị vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc mua bán đấu giá không tuân thủ về trình tự, thủ tục: Việc mua bán đấu giá cũng không thực hiện đúng theo Điều 453 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 1 Điều 12 Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ về việc thông báo và niêm yết công khai việc bán đấu giá (nội dung này đã được Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương xác định tại Báo cáo số 433/STP-TTr ngày 22/9/2009). Hợp đồng không tuân thủ về hình thức: Theo Điều 17 Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ và khoản 3 Điều 455 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì việc mua bán bất động sản phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng mua bán trong vụ án này không thực hiện theo quy định nêu trên. Từ những phân tích nêu trên, bị đơn kính đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã T.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

* Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Thư ký, từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán chủ tọa, thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên toà phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Ý kiến về việc giải quyết vụ án bị kháng cáo:

- Thủ tục tố tụng: Về quan hệ pháp luật: Bà Sum xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại địa chỉ số 189, đường ĐT747, tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U299498 ngày 17/6/2002 đứng tên bà Sum là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Sum bị ông T chiếm giữ nên khởi kiện yêu cầu ông T trả lại. Như vậy, có nghĩa là bà Sum kiện ông T đòi lại tài sản nên quan hệ pháp luật của vụ án này là kiện đòi tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Ông Nguyễn Minh H1 là người đứng tên trên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sử dụng tài sản tranh chấp để bảo lãnh cho khoản vay của ông Nguyễn Văn N tại Ngân hàng. Theo Biên bản xác minh ngày 15/7/2019 và 11/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T thì ông H1 có vợ là bà Hứa Tấn T4 cư trú tại tổ 1, khu 1, phường (thị trấn) U, thị

xã (huyện) T, tỉnh Bình Dương và đã đi khỏi địa phương (BL 246). Bà Tài khai ông H1 ở thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (BL 333, 334). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiếp tục xác minh theo quy định tại Điều 179, 180 Bộ luật Tố tụng dân sự và không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Về nội dung:

Tại Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 29/4/2011của Ủy ban nhân dân huyện T và Quyết định số 1735/QĐ-UBND ngày 27/6/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết khiếu nại của ông T về việc bán đấu giá đối với tài sản tranh chấp đã quyết định: Giữ nguyên kết quả bán đấu giá ngày 14/12/2001 (BL84 -> BL89). Bên cạnh đó, Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương cũng có Công văn số 986/STP-BTTP ngày 10/6/2019 cung cấp căn cứ pháp lý có nội dung phù hợp với những căn cứ áp dụng trong 02 quyết định trên (BL185, BL186). Do đó, ông T căn cứ vào Báo cáo số 433/BC-STP ngày 22/9/2009 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương (*thể hiện: Việc bán đấu giá đối với tài sản tranh chấp là không đúng thẩm quyền và Công văn số 40 ngày 28/01/2002 của Ủy ban nhân dân huyện T không đúng về thể thức văn bản và nội dung (BL 324)* để yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng mua bán tài sản để thu hồi nợ tín dụng" ngày 14/12/2001 vô hiệu là không có cơ sở, yêu cầu khởi kiện của bà Sum là có căn cứ. Tuy nhiên, theo Công văn số 2120 ngày 12/8/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T và Công văn số 2573 ngày 29/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U299498 ngày 17/6/2002 cấp cho bà Sum không qua đo đạc và ký liên ranh (BL 245, 435, 481). Diện tích đất 497m^2 (BL14 - BL35) là lớn hơn diện tích đất cấp cho ông H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1186 ngày 06/10/1992 (397m^2 - BL67), hiện tại không có hồ sơ cấp đất cho ông H1 (BL 429) nên không thể đối chiếu (Biên bản xác minh ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T - BL 429). Quá trình giải quyết vụ án, ông T thừa nhận ranh giới thửa đất không thay đổi nhưng không hợp tác, cản trở việc đo đạc của cơ quan chức năng nên chưa có cơ sở xác định chính xác diện tích đất tranh chấp. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Sum, buộc ông T trả cho bà Sum 497m^2 đất là chưa đủ cơ sở. Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Ngày 08/7/2021, Kiểm sát viên đã có Công văn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xác minh, thu thập chứng cứ để khắc phục những thiếu sót trên. Tuy nhiên, cho đến nay vẫn chưa nhận được kết quả. Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Tấn Lập, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Ngọc H, bà Lê Thị Thu H1, ông Lê Thành T1 và ông Lê Tuấn D đều có đơn xin giải quyết vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.2] Đối với ông Nguyễn Minh H1, bà Đoàn Thị P1, các đương sự đều không cung cấp được địa chỉ nơi cư trú, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành xác minh nhưng không xác định được địa chỉ cư trú hiện nay của vợ chồng ông H1. Ngoài ra, ông H1 cũng đã có văn bản chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã U (nay là phường U) xác nhận về việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12, tại phường U cho ông Lê Minh T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông H1 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên không cần thiết phải đưa ông H1, bà P1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp

[1.3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 497m^2, thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 26; bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng mua bán tài sản để thu hồi nợ tín dụng" ngày 14/12/2001 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26 tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa Hội đồng bán đấu giá xử lý tiền vay với bà Nguyễn Thị S vô hiệu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản" là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 9 và khoản 13 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 07/12/1996, ông Nguyễn Minh H1 dùng tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 397m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1186/QSDĐ ngày 06/10/1992 đứng tên ông Nguyễn Minh H1 để bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn N vay số tiền 50.000.000 đồng tại Ngân hàng N huyện T. Việc bảo lãnh được thể hiện bằng Giấy bảo lãnh số 03TD/TD ngày 03/12/1996 được Phòng Công chứng thuộc Ủy ban nhân dân huyện T xác nhận. Sau khi bên vay không trả nợ đúng hạn, Ngân hàng đã làm việc thì ông Nguyễn Văn N trình bày vay giúp số tiền 50.000.000 đồng nêu trên cho ông Lê Minh T. Ngân hàng đã làm việc nhiều lần thì bị đơn ông Lê Minh T thừa nhận có nhờ ông Nguyễn Văn N đứng tên vay giúp số tiền 50.000.000 đồng. Khi vay ông T có nhờ ông Nguyễn Minh H1 là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký bảo lãnh. Lý do là khi ông Nguyễn Minh H1 và bà Đoàn Thị P1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Lê Minh T theo Giấy sang nhượng đề ngày 01/9/1995 được Ủy ban nhân dân thị trấn U xác nhận vào ngày 10/10/1995 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26 là do ông Lê Minh T tạo lập. Do đó, ông Lê Minh T đồng ý bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán nợ gốc và tiền lãi cho Ngân

hàng được thể hiện tại "Giấy cam kết" ngày 07/6/1999 do ông T trực tiếp viết và ký tên (BL200).

Theo kết quả bán đấu giá ngày 14/12/2001, bà Nguyễn Thị S đã trúng đấu giá tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 497m^2 và tài sản gắn liền với đất là sân patin, nhà patin và các tài sản khác gắn liền với đất với giá 143.778.000 đồng. Sau khi bà Sum thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039/QSDĐ/TU ngày 17/6/2002 công nhận bà Nguyễn Thị S là chủ sử dụng đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, diện tích 497m^2, tại thị trấn U, (nay là phường U), thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đo đạc Bản đồ Linh Sơn ngày 25/6/2020 và kết quả thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, diện tích 497m^2 (gồm đất ở đô thị là 300m^2, đất trồng cây lâu năm là 175m^2, hành lang lộ giới là 22m^2). Theo Biên bản xác minh ngày 26/6/2020 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T thể hiện như sau: Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số trắng) số vào sổ 1186 ngày 06/10/1992 công nhận ông Nguyễn Minh H1 được quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, diện tích 397m^2 tại tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tại Công văn số 2234/CNTU-KT ngày 24/8/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xác định không còn lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H1 nên đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T không có cơ sở để cung cấp thông tin. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U299498, số vào sổ 00039/QSDĐ/TU ngày 17/6/2022 công nhận bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, diện tích 497m^2, tại tổ 5, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc nên các chủ đất giáp ranh không ký xác nhận ranh giới. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cấp trên cơ sở bản đồ địa chính có hệ tọa độ VN-2000, Bản đồ địa chính được thành lập năm 1997. Thửa đất này không có sự thay đổi về ranh giới, tứ cận kể từ khi ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Minh H1 cho đến nay. Khi Hội đồng bán đấu giá tài sản huyện T xem xét, kiểm kê tài sản thì bị đơn ông T có chứng kiến và có ký tên vào "Biên bản về việc kiểm kê, đánh giá tài sản" ngày 03/11/2000, diện tích đất ghi trong biên bản này là 482,92m^2 (BL164) phù hợp với diện tích ghi trong "Hợp đồng mua bán tài sản để thu hồi nợ tín dụng" ngày 14/12/2001 lập giữa Hội đồng bán đấu giá tài sản huyện T và bà Nguyễn Thị S. Như vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S là người mua trung đấu giá nên được quyền sử dụng đất và sở hữu các tài sản gắn liền với đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị S tuy không đo đạc thực tế nhưng có căn cứ vào số liệu diện tích thửa đất số 36 thể hiện trên bản đồ địa chính. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông T thừa nhận ranh giới và diện tích thửa đất không thay đổi. Sự chênh lệch về diện tích so với khi cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Minh H1 là sổ trắng, cấp đại trà nên không đo đạc thực tế. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị S là đúng quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Sum, buộc ông T trả cho bà Sum diện tích 497m^2 đất là phù hợp.

Tại Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 29/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T và Quyết định số 1735/QĐ-UBND ngày 27/6/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết khiếu nại của ông T về việc bán đấu giá đối với tài sản tranh chấp đã quyết định: Giữ nguyên kết quả bán đấu giá ngày 14/12/2001 (BL84 - BL89). Đồng thời, Công văn số 986/STP-BTTP ngày 10/6/2019 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương đã cung cấp căn cứ pháp lý có nội dung phù hợp với những căn cứ pháp luật được áp dụng trong 02 quyết định giải quyết khiếu nại trên (BL185 - BL186). Do đó, ông T căn cứ vào Báo cáo số 433/BC-STP ngày 22/9/2009 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương (BL324) để có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng mua bán tài sản để thu hồi nợ tín dụng" ngày 14/12/2001 vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đủ căn cứ kết luận: Việc bán đấu giá tài sản theo "Hợp đồng mua bán tài sản để thu hồi nợ tín dụng" ngày 14/12/2001 giữa Hội đồng bán đấu giá tài sản huyện T và bà Nguyễn Thị S là đúng pháp luật; nguyên đơn bà Nguyễn Thị S là người chiếm hữu ngay tình do trúng đấu giá nên được pháp luật bảo vệ. Như vậy, hành vi không bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản của bị đơn và các thành viên trong hộ của bị đơn là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Minh T phải trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị S quyền sử dụng diện tích đất 497m^2, thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 26, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương là phù hợp với quy định tại các điều 116, 119, 303, 304, 357, 385 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013.

[3] Đối với số tiền 42.923.833 đồng đang nằm trong tài khoản tạm giữ của Phòng Tài chính – Kế hoạch thị xã T là do ông Lê Minh T không chịu nhận lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Lê Minh T có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ Phòng Tài chính – Kế hoạch thị xã T để yêu cầu nhận lại số tiền còn lại nêu trên là phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh T.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Minh T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ 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, lệ phí Tòa án, ông T không phải nộp tiền án phí phúc thẩm.

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 bị đơn ông Lê Minh T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2020/DS-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Minh T được miễn án phí phúc thẩm.

4. 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 T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền