

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 95/2019/DS-PT
Ngày 14-5-2019
V/v tranh chấp đòi tài sản (nhà,
đất) và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng 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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Ngô Thị Bích Diệp
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Lê Thị Kim Anh Ông Nguyễn Trung Dũng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 14 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 về việc “tranh chấp đòi tài sản (nhà, đất) và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 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 112/2019/QĐPT-DS, ngày 18 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số A, tổ A, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hoài S, sinh năm 1968;
2. Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1971;
3. Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Số A, khu phố Khánh T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Hoài N: Ông Nguyễn Hoài S sinh năm 1968; địa chỉ: Số A, khu phố Khánh T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 3 năm 2014)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Hoài Đ, sinh ngày 20/6/2002; địa chỉ: Số A, khu phố Khánh T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người giám hộ cho cháu Nguyễn Hoài Đ: Ông Nguyễn Hoài S, sinh năm 1968 (là cha ruột).

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

3. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: Lô A, đường A, khu Đô thị và Công nghiệp M, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T; địa chỉ: Khu phố A, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/9/2011, bà Trần Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Hoài S và ông Nguyễn Hoài N (con ông S và bà T) đến Văn phòng Công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà T, ông S và ông N chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 93, tờ bản đồ 21 với diện tích 225m² tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02395/QSĐĐ/TU ngày 20/8/2003 cấp cho hộ ông Nguyễn Hoài S với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (½ giá chuyển nhượng là khấu trừ việc thi hành án theo Biên bản thỏa thuận ngày 29/9/2011; ½ giá trị còn lại là nhận chuyển nhượng đất của ông S). Bà H đã giao cho ông S số tiền 100.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, việc giao tiền không lập biên nhận.

Ngày 29/6/2012, bà H được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02172. Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã nhiều lần yêu cầu bà T, ông S và ông N giao nhà và đất cho bà nhưng bà T, ông S và ông N không thực hiện. Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu bà T, ông S và ông N giao nhà và đất cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết.

Tại đơn phản tố, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Hoài S trình bày:

Ngày 30/9/2011, ông S, bà T, ông N và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày nhưng hợp đồng này là để ngưng kê biên và đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa gia đình ông S và bà H. Việc vay mượn tiền không lập giấy tay mà chỉ thoả thuận miệng với nội dung là bà H cho gia đình ông S vay số tiền 200.000.000 đồng để làm ăn, giải quyết nợ cho bà H. Sau khi ký hợp đồng thì bà H không giao tiền cho vợ chồng ông S mà còn sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa đất mà vợ chồng ông S đang đứng tên. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H, ông S không đồng ý và có yêu cầu phản tố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00011801, Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02172 ngày 29/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Trần Thị Ngọc H.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày về yêu cầu phản tố của ông S: Ông S cho rằng đây là hợp đồng nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa bà H và vợ chồng ông S là không đúng, giữa bà H và vợ chồng ông S không có hợp đồng vay tiền như ông S trình bày, trước yêu cầu phản tố của ông S, bà H không đồng ý.

Tại biên bản đối chất, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn bà Nguyễn Thanh T và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thanh T trình bày: Bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2011 là để vay số tiền 200.000.000 đồng để làm ăn, có tiền trả nợ bà H chứ không phải để khấu trừ thi hành án như nguyên đơn trình bày. Việc bà T ký thoả thuận thi hành án ngày 29/9/2011 là để tạm thời bà H rút đơn thi hành án và không kê biên tài sản của bà T, không phải khấu trừ vào số tiền thi hành án như bà H trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoài Đ trình bày: Ông Đ không có yêu cầu độc lập và thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Hoài S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã T trình bày tại Công văn số 271 ngày 03/8/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02172 ngày 29/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Trần Thị Ngọc H công nhận cho bà H được quyền sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cấp trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Văn phòng Công chứng B số công chứng 00011801, Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2011 và thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009 ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02172 ngày 29/6/2012 không qua đo đạc thực

tế mà căn cứ theo diện tích thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02395/QSĐĐ/TU ngày 20/8/2003 đã cấp cho hộ ông Sơn chuyển qua.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B: Văn phòng Công chứng Bình D đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00011801, Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2011 theo yêu cầu của các đương sự và việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Bình Dương đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T đã tổ chức thi hành Quyết định số 89/QĐST-DS ngày 26/10/2009; Quyết định số 86/QĐST-DS ngày 22/10/2009; Quyết định số 87/QĐST-DS ngày 23/10/2009 và Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2009/DS-ST ngày 02/6/2009 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương. Trên cơ sở đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị Ngọc H. Chi cục Thi hành án đã ban hành các quyết định thi hành án gồm: Quyết định thi hành án số 283/QĐ-CCTHADS ngày 01/12/2010 với nội dung bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hoài S phải trả cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và lãi suất; Quyết định thi hành án số 278/QĐ-THA ngày 01/12/2010 với nội dung bà Nguyễn Thanh T phải trả cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và lãi suất; Quyết định thi hành án số 281/QĐ-THA ngày 01/12/2010 với nội dung bà Nguyễn Thanh T phải trả cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và lãi suất; Quyết định thi hành án số 1457/QĐ-THA ngày 27/8/2009 với nội dung bà Nguyễn Thanh T phải trả cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 193.440.000 đồng (một trăm chín mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng) và lãi suất. Quá trình tổ chức thi hành án, do ông S và bà T không tự nguyện thi hành án nên chấp hành viên đã kê biên tài sản là diện tích đất 225m² cùng tài sản gắn liền trên đất để đảm bảo thi hành án. Ngày 22/8/2011, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Dương để bán tài sản nêu trên. Trên cơ sở thông báo bán đấu giá tài sản của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Dương, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T đã ban hành Thông báo số 15/TB-CCTHA ngày 25/8/2011 về việc bán đấu giá tài sản, thời gian xem và đăng ký mua từ ngày 23/8/2011 đến 16 giờ ngày 23/9/2011. Tuy nhiên, hết ngày 23/9/2011 không có người đăng ký mua tài sản nên Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Dương ban hành Công văn số 471 ngày 26/9/2011 gửi cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên về việc không bán đấu giá được tài sản vụ Nguyễn Hoài S lần 1. Ngày 29/9/2011, bà Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Ngọc H tự thoả thuận lấy ½ giá trị tài sản để cân trừ số tiền 100.000.000 đồng và bà Trần Thị Ngọc H đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T giải tỏa, kê biên là diện tích đất 225m² và tài sản gắn liền trên đất để tự thoả thuận

với bà T, ông S. Trên cơ sở thỏa thuận, ngày 07/10/2011 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T đã có Văn bản số 315/CV-THA gửi Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Dương về việc đề nghị không tiếp tục bán đấu giá tài sản vụ bà Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Hoài S đối với diện tích 225m² và tài sản gắn liền trên đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H đối với các bị đơn ông Nguyễn Hoài S, bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hoài N về việc buộc bị đơn giao tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoài S đối với bà Trần Thị Ngọc H như sau:

2.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00011801, Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hoài S, bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hoài N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Ngọc H là hợp đồng vô hiệu.

2.2 Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 630857, số vào sổ CH02172 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 29/6/2012 cho bà Trần Thị Ngọc H.

Ông S, bà T, ông N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ 21 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 06/11/2018, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tại giai đoạn cấp phúc thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo. Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ để xem xét.

Về nội dung vụ án xét thấy: Các bên đương sự đều thống nhất việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/9/2011. Tuy nhiên, nguyên đơn trình bày hợp đồng chuyển nhượng ký trên cơ sở thỏa thuận ngày 29/9/2011. Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách cho

việc vay tiền giữa nguyên đơn. Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Sau khi bà H và bà T lập Biên bản thỏa thuận ngày 29/9/2011 tại cơ quan Thi hành án huyện (nay là thị xã) T. Ngày 30/9/2011, bà H cùng các bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên thỏa thuận ngày 29/9/2011, không có ý kiến của ông S, trên phần đất chuyển nhượng có tài sản gắn liền nhưng các bên không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Do đó, hợp đồng vô hiệu từ thời điểm giao kết. Nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông S. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

Mặt khác, thực tế các bên không có giao nhận số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng; bà T, ông S cũng không có giao nhà đất cho bà H nên bà H có quyền yêu cầu thi hành án đối với số tiền 100.000.000 đồng theo Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2009/DS-ST ngày 02/6/2009 của Tòa án nhân dân thị xã T và khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại trong quá trình thi hành án bằng vụ án khác. Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận nên đề xuất Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 08/4/2019, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H có thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà A, tổ A, đường Huỳnh Văn N, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (là người đại diện theo ủy quyền) theo Văn bản ủy quyền vào các ngày 04/01/2016 và ngày 24/02/2016. Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; Văn phòng Công chứng B và Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu bà T, ông S và ông N giao nhà và đất cho bà theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết vào ngày 30/9/2011.

Bị đơn bà T, ông S và ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00011801, Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng

B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02172 ngày 29/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Trần Thị Ngọc H.

Xét về quan hệ pháp luật theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nên xác định tranh chấp ở đây là “tranh chấp đòi tài sản (nhà, đất)” và “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ.

[3] Xét ý kiến của các bên đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 89/QĐST-DS ngày 26/10/2009 thì vợ chồng ông S và bà T phải trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 86/QĐST-DS ngày 22/10/2009 thì bà T phải trả cho bà H số tiền 50.000.000 đồng; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 87/QĐST-DS ngày 23/10/2009 thì bà T phải trả cho bà H số tiền 50.000.000 đồng và Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2009/DS-ST ngày 02/6/2009 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã T) thì bà T phải trả cho bà H số tiền 193.440.000 đồng. Khi các quyết định, bản án này có hiệu lực, bà H có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T thì cơ quan thi hành án ra quyết định kê biên tài sản nhà và đất diện tích 225m² do hộ ông S đứng tên quyền sử dụng đất mà nhà và đất này các đương sự đang tranh chấp.

Ngày 25/8/2011, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T ra thông báo đấu giá tài sản thì ngày 29/9/2011, bà H và bà T đến Chi cục Thi hành án thị xã T để thỏa thuận thi hành án thì kết quả hai bên thỏa thuận là bà T đồng ý giao ½ nhà và đất cho bà H để căn trừ số tiền nợ 100.000.000 đồng (trong khoản nợ 193.440.000 đồng theo Bản án dân sự sơ thẩm số 67/DS-ST ngày 02/6/2009 của Tòa án nhân dân thị xã T), việc thỏa thuận được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T lập thành văn bản. Cùng ngày 29/9/2011, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T giải tỏa kê biên tài sản của vợ chồng ông S, bà T. Đến ngày 15/11/2011, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T ra Quyết định trả lại đơn yêu cầu thi hành án của bà H đối với số tiền 200.00.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 89/QĐST-DS ngày 26/10/2009; số tiền 93.440.000 đồng theo Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2009/DS-ST ngày 02/6/2009 (là đã trừ số tiền 100.000.000 đồng mà bà H và bà T thỏa thuận); số tiền 50.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 86/QĐST-DS ngày 22/10/2009 và số tiền 50.000.000 đồng theo Quyết định số 87/QĐST-DS ngày 23/10/2009 với lý do bà T không còn tài sản để thi hành án.

Như vậy, tổng số tiền bà T nợ bà H là 393.440.000 đồng, trừ đi số tiền 100.000.000 đồng; bà T đã giao ½ nhà và đất cho bà H, thì bà H còn nợ bà T 293.440.000 đồng. Ông Sơn nợ bà Hương số tiền 100.000.000 đồng nhưng

không thi hành các khoản nợ này được cho bà H được với lý do vợ chồng bà T, ông S không còn tài sản.

Sau khi thỏa thuận xong tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T thì ngày 30/9/2011, vợ chồng ông S, bà T với ông N (con của vợ chồng ông S, bà T) đến Văn phòng Công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất 225m², với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng cho bà H. Giữa bà T và bà H thỏa thuận với nhau tại cơ quan thi hành án thì hai bên đã nhất trí chuyển nhượng ½ nhà, đất của phần bà T cho bà H; chỉ còn ½ nhà và đất của ông S mà ông S đã ký chuyển nhượng cho bà H. Bà H khai rằng đã trừ khoản nợ 100.000.000 đồng mà ông S nợ bà H theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 89/QĐST-DS ngày 26/10/2009 mà vợ chồng bà T, ông S nợ bà H 200.000.000 đồng; còn phía ông S cho rằng do ông S ký chuyển nhượng phần tài sản của ông S cho bà H, vì lý do ông S vay 200.000.000 đồng của bà H như chưa trả thì ông S đồng ý chuyển nhượng đất để trừ khoản nợ 100.000.000 đồng nhưng trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào thể hiện có việc vay tiền giữa ông S và bà H.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, thì ông S lại khai khác với lời khai trước đó, ông S cho rằng vì bà T đang còn nợ bà H nhiều tiền nên bà T kêu ông S ký chuyển nhượng thì ông S ký cho xong. Như vậy, dù lời khai nào chăng nữa thì ý chí của ông S đã tự nguyện đồng ý chuyển nhượng phần tài sản của mình cho bà H nên mới đến Văn phòng Công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H đồng ý phần chuyển nhượng của ông S trừ vào số tiền nợ 100.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 89/QĐST-DS ngày 26/10/2009 cho nên quyền lợi của ông S không bị thiệt thòi. Sau khi ký chuyển nhượng năm 2012, bà H được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng kể từ khi ông S ký chuyển nhượng đất cho bà H cho đến khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến khi bà H khởi kiện vợ chồng ông S, bà T đến Tòa án để đòi nhà, đất này thì hoàn toàn ông S không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng tài sản này. Cho nên có cơ sở để xác định quyền và nghĩa vụ trong việc chuyển nhượng tài sản này đã thực hiện xong nên yêu cầu khởi kiện của bà H buộc vợ chồng ông S, bà T trả nhà và đất là có căn cứ chấp nhận, vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00011801, Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02172 ngày 29/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Trần Thị Ngọc H.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H là có căn cứ chấp nhận nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông S, bà T và ông N trả nhà, đất cho bà H. Tuy nhiên cần phải có thời gian cho vợ chồng ông S, bà T và ông N có chỗ ở khác nên cho vợ chồng ông S, bà T và ông N lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày án có hiệu lực.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[5] Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá): Bị đơn ông Nguyễn Hoài S, bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hoài N phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoài S không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H không phải nộp do sửa án sơ thẩm được quy định tại Khoản 02 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308; Điều 309 và Điều 313 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Ngọc H đối với các bị đơn ông Nguyễn Hoài S, bà Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Hoài N về việc “tranh chấp đòi tài sản (nhà, đất)” và “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Nguyễn Hoài S, bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hoài N phải giao trả cho bà Trần Thị Ngọc H phần đất diện tích 225m², đo đạc thực tế 192m², thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ 21, gắn liền với căn nhà diện tích 110m², tọa lạc tại phường T, thị xã T, 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 BK630857, số vào sổ CH02172 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 29/6/2012 cho bà Trần Thị Ngọc H.

- Vợ chồng ông Nguyễn Hoài S, bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hoài N được quyền lưu cư trên phần đất, nhà ở trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực (ngày 14/5/2019).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoài S về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00011801,

Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02172 ngày 29/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Trần Thị Ngọc H.

3. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá): Ông Nguyễn Hoài S, bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hoài N phải liên đới nộp số tiền 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) được khấu trừ số tiền 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng ông Sơn đã nộp theo biên lai thu tiền của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Hoài S, bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Hoài N còn phải liên đới nộp số tiền 5.550.000 đồng (năm triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc H.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/04698 ngày 23/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Hoài S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/05833 ngày 03/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoài S số tiền tạm ứng án phí 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T trả lại cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014488 ngày 08 tháng 11 năm 2018.

Trong 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.

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);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp

