

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 95/2020/DS-PT

Ngày 28-5-2020

V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản,
kiện 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:

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

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Đức Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương 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: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 28/5/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2020/TLPT-DS ngày 19/02/2020 về việc “tranh chấp quyền sở hữu tài sản, kiện đòi tài sản (nhà, đất) và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2020/QĐ-PT ngày 21/4/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1962; địa chỉ: Số B, tổ 5, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Ngô Thị Kim D, sinh năm 1965; địa chỉ: Số E, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 79/2, đường Đ, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 17/9/2019).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 113/30, đường 30/4, tổ 8, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Hoàng P, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 1, Ấp 4, xã Đ1, huyện H, tỉnh Bình Phước (văn bản ủy quyền ngày 16/8/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*:

1. Vợ chồng ông Lê Văn Q, sinh năm 1953 và bà Ngô Thị C, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Số nhà 211/11A, đường G, tổ 19, khu phố 18, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà C, ông Q: Bà Đào Thị Thu T2, sinh năm 1995; địa chỉ: Số nhà 93/20, đường P, Phường E, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q, bà C: Ông Lê Văn D thuộc Đoàn L Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Công ty L, số 93/20, đường P, Phường E, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp 3, xã M, huyện C1, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Nguyễn Quang T4, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 06, đường số 10, khu dân cư H 3, tổ 105, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 21/8/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục T5 thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường T6, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Trúc L;

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn A; địa chỉ: Số 113/30, đường 30/4, tổ 8, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị T7.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, bà Ngô Thị Kim D; bị đơn bà Nguyễn Thị T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục T5 thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/8/2017; đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/8/2017, ngày 29/9/2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, bà Ngô Thị Kim D và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Ngày 26/3/1998 và ngày 02/4/1998, Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29/CN.TT và số 39/CN.TT với nội dung bà T1 phải trả cho bà H và bà D tổng số tiền 72.418.000 đồng (theo đó bà T1 phải trả cho bà H số tiền là 45.290.000 đồng, trả cho bà D số tiền là 24.710.000 đồng). Do bà T1 không tự nguyện thi hành án nên Đội T5 thị xã T (nay là Chi cục T5 thành phố T) đã tổ chức kê biên tài sản theo Quyết định số 93/THA ngày 01/6/1998 đối với phần nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I/GCN-SB ngày 22/10/1990 (diện tích 495m²) mang tên ông Trần P là chồng của bà T1 để tổ chức bán đấu giá (phần tài sản này đã được Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T giao quyền sở hữu, sử dụng cho bà T1 theo Bản án hôn nhân và gia đình số 19/1997/DS-ST). Tại thời điểm thi hành án nói trên, tài sản kê biên không có người mua nên cơ quan thi hành án đã giải thích quyền thỏa thuận cản trừ nợ của bên được thi hành án và bên phải thi hành án nên bà T1 đã tự nguyện bàn giao một phần tài sản là nhà đất cho bà H và bà D, cụ thể diện tích đất 115,8m² (ngang 06m x dài 19,3m) cùng với căn nhà trên đất có diện tích 60m² (ngang 06m x dài 10m) theo Biên bản giao nhận nhà đất ngày 22/9/1998 (nay là căn nhà số 113/28, tổ 8, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Do bà T1 chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất sau khi ly hôn nên thời điểm ngày 22/9/1998, bà T1 giao nhà đất cho bà H, bà D thì nhà đất vẫn còn đứng tên ông Trần P. Sau khi nhận nhà, đất thì bà H và bà D sửa chữa, xây dựng nhà vệ sinh + bếp, xây dựng hàng rào ngăn cách với phần nhà đất còn lại của bà T1; bà H và bà D không sử dụng nhà, đất và cũng không đi đăng ký sang tên vì bà T1 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà H và bà D yêu cầu đưa thì bà T1 nói đã thế chấp bản chính giấy tờ đất cho Ngân hàng.

Đến năm 2009, bà T1 đăng ký xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/5/2009, Cơ quan U thành phố T do thiếu kiểm tra, xác minh nên đã cấp lại toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 495m² (trong đó có diện tích đất 115,8m² và nhà gắn liền của bà H, bà D) cho bà T1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số K). Sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 chuyển nhượng diện tích 40m² đất cho ông Phùng Hữu L và nhận chuyển nhượng thêm của ông Phùng Hữu B 72,3m²; bà T1 đăng ký lại và được cơ quan U thành phố T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K ngày 06/7/2009, diện tích 452m² (trong đó có phần nhà đất của bà H, bà D).

Tháng 12/2001, bà H và bà D bán nhà và diện tích đất gắn liền 115,8m² ở trên cho vợ chồng bà C, ông Q với giá 105.000.000 đồng; vợ chồng bà C, ông Q đã nhận và sử dụng nhà đất. Hai bên viết giấy mua bán không có công chứng hoặc chứng thực vì không có giấy tờ sở hữu nhà đất; ông C, bà Q trả 70.000.000 đồng, còn lại 35.000.000 đồng chưa giao vì bà H và bà D chưa làm được giấy tờ đất.

Biên bản giao nhận nhà và đất ngày 22/9/1998 có nội dung là khi nào bà H, bà D có yêu cầu tách sổ sang tên quyền sử dụng đất thì bà T1 có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà D nhưng bà T1

không thực hiện. Mặt khác, sau khi nhận nhà đất thì ông Q, bà C không muốn thanh toán số tiền 35.000.000 đồng còn lại cho bà H, bà D nên ông Q, bà C không hợp tác trả tiền để làm thủ tục tách sổ, sang tên. Việc ông Q, bà C mua lại nhà đất thì bà T1 có biết nhưng cũng không có ý kiến phản đối, bà T1 nói là đã mang sổ đất đi thế chấp nên không làm thủ tục tách sổ được.

Đến ngày 14/10/2013, bà T1 vào đập phá đồ đạc, vứt tài sản, đuổi vợ chồng bà C, ông Q ra khỏi nhà, khóa cửa nhà, chiếm giữ đến nay.

Sau khi biết sự việc trên, bà H và bà D khiếu nại và đến ngày 16/5/2014, cơ quan U thành phố T ban hành Quyết định số 1498/QĐ-cơ quan U thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K đã cấp cho bà T1. Bà T1 đã khởi kiện vụ án hành chính, yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 1498/QĐ-cơ quan U của cơ quan U thành phố T; tại Bản án hành chính phúc thẩm số 01/2016/HCPT ngày 13/01/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên hủy Quyết định hành chính số 1498/QĐ-CƠ QUAN U ngày 16/5/2014 của cơ quan U thành phố T.

Nay, bà H và bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T1 phải trả lại cho bà H và bà D căn nhà 60m² gắn liền diện tích đất ở 115,8m² (theo biên bản giao nhận nhà đất ngày 22/9/1998, hiện mang số 113/28, tổ 8, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương), thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K do CƠ QUAN U thành phố T cấp cho bà T1 ngày 06/7/2009. Đồng thời, yêu cầu bà T1 bồi thường thiệt hại do nhà đất bị chiếm giữ kể từ ngày 14/10/2013 đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử tạm tính 144.000.000 đồng (tương đương với 48 tháng, mỗi tháng 3.000.000 đồng theo giá thuê nhà tại địa phương); quá trình giải quyết vụ án, bà H và bà D rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 144.000.000 đồng.

Đối với việc chuyển nhượng nhà đất cho ông Q, bà C: Tại thời điểm chuyển nhượng, bà H và bà D đã nói rõ tình trạng pháp lý là nhà đất chưa có giấy tờ sở hữu mà chỉ có biên bản thi hành án ngày 22/9/1998; ông Q, bà C đồng ý mua với giá 105.000.000 đồng và tự lo phần thủ tục tách sổ sang tên nhưng ông Q, bà C không thực hiện và cũng không trả số tiền 35.000.000 đồng còn lại; bà H, bà D xác định cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên chỉ đồng ý với một phần yêu cầu độc lập của ông Q, bà C; cụ thể như sau:

Thông nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 24/12/2001 giữa ông Lê Văn Q với bà Nguyễn Thị Kim H, bà Ngô Thị Kim D.

Đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng của ông Q, bà C và đồng ý trả lại cho ông Q, bà C số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 16.900.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 20/12/2017 của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Đặng Hoàng P trình bày:

Diện tích 115,8m² và nhà gắn liền diện tích 60m² có tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất 495m² mà ông Trần P (là chồng cũ của bà T1) nhận chuyển nhượng vào năm 1980; ngày 22/10/1990, Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I/GCN-SB cho ông

Trần P (sở trắng); ngày 10/4/1997, Sở X tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (gắn liền đất) O mang tên ông Trần P.

Bà T1 và ông Trần P ly hôn theo Bản án số 19/DS-ST ngày 11/8/1997; theo đó, quyền sử dụng đất diện tích 495m² và toàn bộ tài sản trên đất được chia cho bà T1. Do giấy tờ đất đứng tên ông P nên khi làm thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất bà T1 vẫn giữ tên ông P và ngày 28/10/1998, cơ quan U thị xã (nay là thành phố) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M mang tên ông Trần P.

Bà T1 có nghĩa vụ trả nợ cho bà H, bà D số tiền 72.418.250 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 29/CN.TT và 39/CN.TT ngày 02/04/1998 của Tòa án nhưng không có tiền để thi hành án. Cơ quan thi hành án đã kê biên, bán đấu giá tài sản của bà T1 là quyền sử dụng đất diện tích 495m² cùng toàn bộ tài sản trên đất. Tuy nhiên, tài sản bị kê biên bán đấu giá không có người đăng ký mua nên Chấp hành viên có đề xuất phương án là bà H, bà D lấy căn nhà ở diện tích 60m² (thời điểm đó mang số 32/8, V, P2 tọa lạc tại phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà O cấp ngày 10/04/1997 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 28/10/1998 (đều do ông Trần P đứng tên) để cầm trả nợ; hai bên đã thực hiện theo biên bản giao nhận nhà, đất do cơ quan thi hành án lập ngày 22/9/1998. Tuy nhiên, sau khi lập biên bản bàn giao nhà, đất thì bà H và bà D không vào ở, không làm thủ tục sang tên nhà, đất.

Năm 2009, bà T1 làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp lại giấy mới ngày 14/5/2009, do bà T1 đứng tên giấy chứng nhận. Ngày 29/6/2009, bà T1 chuyển nhượng cho ông Phùng Hữu L 40m² đất trồng cây lâu năm, diện tích còn lại là 379,9m². Sau đó, bà T1 nhận chuyển nhượng thêm 72,3m² đất trồng cây lâu năm của ông Phùng Hữu B và bà Ngô Thị P; bà T1 đăng ký lại và đến ngày 06/7/2009, bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP (sô vào sổ: K), diện tích 452,2m². Khi bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng đất và nhận chuyển nhượng đất, đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận bà T1 có trao đổi với bà H, bà D nhưng không nhận được bất cứ ý kiến phản hồi nào từ bà H và bà D.

Đến năm 2014 thì bà H, bà D mới khiếu nại việc đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1. Bản án hành chính phúc thẩm số 01/2016/HCPT ngày 13/01/2016 đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, hủy quyết định của cơ quan U thành phố T về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1, nội dung bản án hành chính phúc thẩm đã công nhận tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1. Tháng 02/2016, bà T1 đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất trên để vay vốn Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Bình Dương, thời hạn vay là 01 năm; do không có khả năng thanh toán nên ngày 25/7/2017, bà T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Xuân L (viết giấy tay mua bán và ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng c (vì quyền sử dụng đất đang

thế chấp) với giá 5.300.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, cùng ngày 25/7/2017 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q -Chi nhánh Bình Dương ông L đã thanh toán toàn bộ số tiền 5.300.000.000 đồng cho bà T1 và bà T1 giao lại cho ông L toàn bộ nghĩa vụ (tiền vay) của bà T1 tại Ngân hàng để ông L thực hiện trả nợ cho Ngân hàng thay bà T1. Từ ngày 27/7/2017, ông L đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và đến ngày 25/9/2017 thì bà T1 đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà gắn liền đất cho ông L; ông L quản lý, sử dụng và cho người khác thuê từ năm 2017 cho đến nay; khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường (năm 2018) thì ông L cũng tự liên hệ để nhận bồi thường.

Nay, bà T1 xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà gắn liền diện tích đất 452,2m²; thuộc thửa đất số 548, tờ bản đồ số 54-1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP (số vào sổ: K) đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Xuân L; bà T1 không còn quyền lợi gì nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông L. Bà T1 đồng ý trả cho bà H và bà D số tiền nợ là 72.418.250 đồng, không chấp nhận những yêu cầu khởi kiện khác của bà H, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C do người đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 24/12/2001, ông Q có ký hợp đồng mua nhà đất của bà H, bà D, với nội dung: Bà H, bà D bán cho ông Q, bà C căn nhà cấp 4 diện tích 60m² (móng gạch, tường gạch, mái ngói, xây dựng năm 1994) và quyền sử dụng đất gắn liền nhà diện tích 115,8m² (6m x 19,3m). Trước khi mua, ông Q, bà C biết bà H, bà D sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo biên bản bàn giao nhà đất ngày 22/9/1998 của cơ quan thi hành án; giá mua bán là 105.000.000 đồng, trả trước 70.000.000 đồng, số tiền còn lại 35.000.000 đồng sẽ trả sau khi bà H, bà D thực hiện xong thủ tục sang tên nhà đất cho vợ chồng ông Q, bà C; do bà H, bà D chưa hoàn thành thủ tục sang tên nên ông Q, bà C chưa thanh toán số tiền 35.000.000 đồng.

Ông Q và bà C đã sử dụng căn nhà trên để ở từ năm 2001, đến năm 2013 thì bị bà Nguyễn Thị T1 (người thỏa thuận cán trừ nợ với bà H, bà D) gây áp lực, đập tường rào, đổ đất đá trước nhà, đuổi cả gia đình ông Q, bà C ra khỏi nhà; vì cho rằng nhà đất của bà T1 được cơ quan U thành phố T cấp giấy chứng nhận ngày 06/7/2009 nên ông Q, bà C không có quyền ở tại đây. Từ năm 2001 đến nay, ông Q và bà C liên tục đề nghị bà H, bà D phải thực hiện nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục để sang tên trước bạ nhưng bà H, bà D vẫn không thực hiện, gây thiệt hại nghiêm trọng cho quyền lợi ông Q, bà C.

Ông Q, bà C có yêu cầu độc lập như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 24/12/2001 giữa ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim H, bà Ngô Thị Kim D.

Yêu cầu bà D và bà H phải trả lại tiền mua bán nhà đất, bồi thường thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá (tại thời điểm tháng 12/2001 và hiện nay) là 1.341.847.330 đồng; trả lại số tiền 35.000.000 đồng ông Q, bà C giao cho bà H, bà D để làm giấy tờ nhà nhưng không thực hiện được; trả lại tiền sửa chữa nhà là 40.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại (số tiền thuê nhà từ tháng 10/2013 cho đến nay) là 217.500.000 đồng; đồng ý trả lại số tiền 19.600.000 đồng tạm ứng án phí do ông Q, bà C nộp thay cho bà H, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Xuân L do Ông Nguyễn Quang T4 đại diện trình bày:

Ngày 25/7/2017, ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, bao gồm toàn bộ diện tích 452,2m² và nhà, tài sản khác gắn liền đất (tại phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương) thuộc thửa số S, tờ bản đồ số R, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP (số vào sổ: K) cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 06/7/2009; giá trị hợp đồng là 5.300.000.000 đồng (năm tỷ, ba trăm triệu đồng).

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bà T1 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Bình Dương, đến thời điểm tháng 7/2017 còn nợ lại số tiền 2.300.000.000 đồng; bà T1 không có tiền trả nên phải chuyển nhượng nhà đất để trả nợ Ngân hàng. Do đó, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên được, hai bên tự làm “Hợp đồng mua bán đất - giấy biên nhận tiền” ngày 25/7/2017, đồng thời ký hợp đồng ủy quyền ngày 26/7/2017.

Ông L đã giao đủ số tiền theo thỏa thuận cho bà T1 là 5.300.000.000 đồng (bà T1 đã ký nhận đủ số tiền này), sau đó bà T1 đưa lại cho ông L 2.300.000.000 đồng (số tiền bà T1 đang còn thiếu Ngân hàng) để ông L tự làm thủ tục tắt toán trả nợ cho Ngân hàng (theo ủy quyền của bà T1) và lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 01/8/2017 thì ông L đã trả xong cho Ngân hàng 2.300.000.000 đồng, xóa đăng ký thế chấp và nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP072380 (số vào sổ: K).

Theo thỏa thuận, ông L đồng ý cho bà T1 được sử dụng nhà và đất đến hết ngày 25/9/2017 để bà T1 tìm chỗ ở khác và ngày 25/9/2017, bà T1 đã bàn giao toàn bộ nhà đất trên cho ông L, ông L quản lý, sử dụng nhà đất nói trên cho đến nay. Năm 2018, Nhà nước thu hồi đất diện tích là 69,5m² để mở rộng đường; ngày 07/01/2019, ông L đã nhận số tiền bồi thường đất và tài sản trên đất tổng cộng là 644.258.533 đồng.

Ngày 02/8/2018, ông L ký hợp đồng cho bà Trần Thị T thuê, hiện nay người trực tiếp sử dụng nhà đất là Công ty TNHH A Bình Dương do bà Trần Thị T làm đại diện theo pháp luật.

Nhà đất bà T1 thế chấp tại Ngân hàng, ông L mua nhà đất của bà T1 và đã có thỏa thuận trả tiền Ngân hàng để giải chấp thực hiện hợp đồng mua bán; ông L đã thực hiện xong hợp đồng, trả đủ tiền, nhận nhà đất và đang sử dụng. Hợp đồng giữa ông L và bà T1 là ngay tình và hợp pháp nên yêu cầu Tòa án công

nhận hợp đồng (diện tích đất còn lại sau khi bị Nhà nước thu hồi 69,5m²).

Ông L không đồng ý với yêu cầu của bà H, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục T5 thành phố T do người đại diện hợp pháp bà Lưu Thị Huyền N trình bày:

Đội thi hành án thị xã T (nay là Chi cục T5 thành phố T) thi hành án Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 29/CN.TT ngày 26/03/1998 và số 39/CB.TT ngày 02/04/1998 của Tòa án theo biên bản giao nhận nhà, đất lập ngày 22/9/1998. Nội dung biên bản đã thể hiện rõ là bà T1 bàn giao diện tích đất 115,8m² (ngang 06m, sâu 19,3m) cùng với căn nhà trên đất có diện tích 60m² (ngang 06m, dài 10m) cho bà H, bà D; sau khi nhận nhà đất bà H, bà D đã tiến hành cắm trụ sắt để phân ranh đất với phần đất còn lại của bà T1, đồng thời hai bên thống nhất khi bà H, bà D có yêu cầu tách sổ thì bà T1 có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà D đi làm thủ tục. Sau đó cơ quan thi hành án cũng đã lập thủ tục thu, chi tiền thi hành án theo đúng thỏa thuận của đương sự, kể cả việc bà T1 cũng đã nhận số tiền hoàn trả từ việc bán tài sản còn thừa là 3.973.750 đồng.

Cơ quan thi hành án đã ghi nhận ý kiến thỏa thuận của đương sự để giải quyết việc thi hành án là đúng theo quy định của Pháp lệnh T5 năm 1993, việc thi hành án đã được giải quyết xong từ cuối tháng 9 năm 1998. Tuy nhiên, do sơ suất nên biên bản giao nhận nhà đất thiếu chữ ký của Chấp hành viên nhưng có đầy đủ chữ ký của đương sự (bên giao, bên nhận tài sản) và các thành phần cùng tham gia, đảm bảo đúng ý chí tự nguyện của các bên đương sự; từ đó đến nay cơ quan thi hành án không nhận được bất kỳ đơn khiếu nại, tố cáo nào của đương sự hay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến quá trình tổ chức thi hành án của chấp hành viên. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do người được thi hành án bà H, bà D không liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, còn bên phải thi hành án là bà T1 thì cố tình không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận ngày 22/9/1998.

Nay, Chi cục T5 thành phố T thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn; đối với yêu cầu độc lập của ông Q, bà C thì Chi cục T5 thành phố T không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn a Bình Dương do bà Trần Thị T là đại diện theo pháp luật có bản tự khai thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của ông Nguyễn Xuân L về việc ngày 02/8/2018 giữa công ty Trách nhiệm hữu hạn A Bình Dương và ông Nguyễn Xuân L có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng diện tích đất 452,2m² (và nhà gắn liền đất) tại phường P1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/7/2009 cho bà Nguyễn Thị T1. Công ty không có ý kiến đối với các yêu cầu của các bên trong vụ án và không có yêu cầu độc lập.

Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 bồi thường thiệt hại do nhà đất bị chiếm giữ kể từ ngày 14/10/2013 đến khi xét xử sơ thẩm, mỗi tháng là 3.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải hoàn trả giá trị nhà đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D số tiền 2.035.335.000 đồng (hai tỷ, không trăm ba mươi lăm triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

2.2. Bà Nguyễn Thị T1 được tiếp tục quản lý sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 112,5m² và căn nhà gắn liền với đất có diện tích 60m² (đo đạc thực tế 60,6m²) tọa lạc tại số 113/28, tổ 8, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương là một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP (số vào sổ: K) do Cơ quan U thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2009 mang tên bà Nguyễn Thị T1 và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất trên theo quy định.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C đối với nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D.

3.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn Q với bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D thông qua hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 24/12/2001 là vô hiệu.

3.2. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, bà Ngô Thị Kim D với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn Q với bà Nguyễn Thị Kim H, bà Ngô Thị Kim D thông qua hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 24/12/2001.

Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Ngô Thị Kim D trả lại cho ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C số tiền mua nhà đã nhận là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) và số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 16.900.000 đồng (mười sáu triệu, chín trăm nghìn đồng).

3.3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D phải trả cho ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C số tiền sửa chữa nhà là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) và số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) đã nhận của ông Q, bà C để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại chênh lệch giá là 1.341.847.330 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi một triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền thuê nhà tính từ tháng 10/2013 cho đến ngày 29/10/2019 là 217.500.000 đồng (hai trăm mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Tổng cộng: 1.634.347.330 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

4.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 theo “Hợp đồng mua bán đất - Giấy biên nhận tiền” ngày 25/7/2017.

4.2. Ông Nguyễn Xuân L được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP (số vào sổ: K) do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2009 cho bà Nguyễn Thị T1 sau khi đã trừ đi diện tích đã thu hồi là 69,5m² theo Quyết định số 4448/QĐ-CO QUAN U ngày 26/12/2018 của Cơ quan U thành phố T.

Và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà 01 trệt, 01 lầu có diện tích là 60,6m²; 01 sân bê tông 44,2m² và 01 hàng rào tường gạch xây tô.

4.3. Ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Ngày 05/11/2019, nguyên đơn bà Ngô Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà T1 phải trả lại nhà, đất cho bà H, bà D.

Ngày 09/12/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 (do ông Đặng Hoàng Phương đại diện) kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ bồi thường.

Ngày 06/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục T5 thành phố T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận biên bản thi hành án ngày 22/9/1998, theo đó trả lại nhà, đất cho bà H và bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Yêu cầu bị đơn bà T1 trả nhà, đất theo đúng biên bản bàn giao nhà đất ngày 22/9/1998. Thời điểm bàn giao nhà đất năm 1998 các bên không thỏa thuận đất thổ cư bao nhiêu, đất nông nghiệp bao nhiêu; cơ quan thi hành án không giải thích nên hai bên cũng không rõ; với nội dung này đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Q, bà C: Số tiền 35.000.000 đồng có văn bản thỏa thuận nên nguyên đơn chỉ đồng ý trả 30% là 10.500.000 đồng; số tiền thuê nhà 217.500.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền sửa nhà là trách nhiệm của bà T1 phải trả cho ông Q, bà C; số tiền tạm ứng án phí 16.900.000 đồng, bà H, bà D

đồng ý trả cho ông Q, bà C; tổng số tiền bà H, bà D đồng ý trả và bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà C là 1.366.847.330 đồng.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C trình bày: Tại đơn yêu cầu độc lập, ông Q, bà C yêu cầu bà H, bà D trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại bằng 72% giá trị nhà hiện tại; quá trình tố tụng, ông Q, bà C yêu cầu bà H, bà D trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại bằng 66,66% giá trị nhà đất theo định giá của Tòa án. Ngoài ra, ông Q, bà C còn yêu cầu bà H, bà D trả số tiền đã nhận để làm giấy tờ nhưng không thực hiện được là 35.000.000 đồng; yêu cầu bà H, bà D trả lại 16.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp thay; yêu cầu bà H, bà D bồi thường thiệt hại do ông Q, bà C phải đi thuê nhà để sinh sống (do bà T1 lấy lại nhà). Đối với mục đích sử dụng đất tranh chấp: Khi mua bán chưa có giấy tờ nhà, hai bên cũng không có thỏa thuận nên đề nghị tòa án giải quyết về mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chi cục T5 thành phố T trình bày: Biên bản bàn giao nhà đất ngày 22/9/1998 chỉ ghi nhà 60m² gắn liền đất 115,8m²; không ghi nội dung bao nhiêu đất thổ cư, bao nhiêu đất nông nghiệp nên hiện tại không xác định được, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, bà C trình bày ý kiến tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C đối với nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D là có căn cứ. Nguyên đơn hứa có giấy sở hữu nhà nên ông Q, bà C mới đồng ý mua; do đó nguyên đơn phải bồi thường tiền sửa chữa nhà. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D phải trả cho ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C tổng cộng: 1.634.347.330 đồng thì sẽ không bảo đảm cho việc thi hành án vì trách nhiệm trả tiền của bà H, bà D không phải trách nhiệm liên đới mà là trả theo phần; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm về cách tuyên án, tuyên trách nhiệm trả nợ của bà H bằng 35,29% với số tiền 614.309.305 đồng và trách nhiệm của bà D bằng 64,71% bằng 1.226.437.600 đồng.

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

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý, thủ tục hoà giải, đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thỏa thuận chuyển nhượng theo “biên bản giao nhận nhà và đất ngày 22/9/1998” giữa bà H, bà D và bà T1 là phù hợp nhưng lại nhận định là bà H, bà D không còn quản lý nhà đất từ năm 2013 nên buộc bà T1 thanh toán giá trị cho bà H, bà D là không phù hợp. Bởi vào năm 2013, việc bà T1 có hành vi đập phá đồ đạc, vứt tài sản, đuổi gia đình bà C, ông Q ra khỏi nhà thì ngay sau đó bà H, bà D đã thực hiện việc khởi kiện, tranh chấp từ năm 2013 theo thủ tục hành chính, dân sự cho đến nay. Điều này

cho thấy bà H, bà D không từ bỏ quyền quản lý, sử dụng của mình đối với tài sản tranh chấp.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông L và bà T1 trên cơ sở giấy tay, khi chuyển nhượng tài sản đang trong giai đoạn tranh chấp, bà T1 không thông báo cho ông L việc đất tranh chấp, các bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của bà T1 bao gồm luôn cả tài sản đã chuyển nhượng cho bà H, bà D đang tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 và ông L vô hiệu một phần. Do đó kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao tài sản là có căn cứ.

Về chi phí sửa chữa nhà làm tăng giá trị: Hợp đồng vô hiệu, bà H, bà D nhận nhà thì được lợi về tài sản này. Do đó, bà H, bà D phải thanh toán giá trị cho bà C, ông Q là phù hợp. Về tiền thuê nhà: Căn cứ xác định lỗi và thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là bao gồm giá trị đất cộng với tài sản trượt giá (Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP); do đó, phía bà C, ông Q chỉ yêu cầu chi phí bồi thường 66,66% giá trị nhà, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bồi thường tiền thuê nhà là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên nhận thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của người liên quan Chi cục T5 thành phố T. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Đặng Hoàng P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Phương.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của bà H, bà D; đơn kháng cáo của bà T1 và đơn yêu cầu độc lập của ông Q, bà C đều không thể hiện nội dung yêu cầu Tòa án xác định quyền và nghĩa vụ riêng biệt của bà H, bà D trong vụ án. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, bà C yêu cầu Tòa án xác định nghĩa vụ riêng của bà H và bà D đối với ông Q, bà C là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2] Nguyên đơn bà H và bà D khởi kiện bà T1 để yêu cầu bà T1 trả lại nhà diện tích 60m² và quyền sử dụng đất gắn liền diện tích 115,8m², địa chỉ hiện nay là số 113/28, tổ 8, khu phố 6, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn bà T1 không đồng ý với yêu cầu của bà H và bà D, đồng ý trả lại tiền nợ cho bà H, bà D vì nhà đã bán cho ông L, hiện ông L đang cho thuê.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Q, bà C yêu cầu bà H, bà D trả lại tiền mua nhà đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: ông L đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất giữa ông L và bà T1, vì thời điểm mua bà T1 đang thế chấp nhà cho Ngân hàng, ông L phải trả tiền cho Ngân hàng để thực hiện việc mua bán.

Chi cục T5 thành phố T tham gia tố tụng với yêu cầu Tòa án công nhận kết quả thi hành án của Đội (nay là Chi cục) thi hành án thị xã (nay là thành phố) T theo biên bản bàn giao tài sản (nhà, đất) ngày 22/9/1998 giữa bà T1 và bà H, bà D.

[3] Lời trình bày và yêu cầu của các bên đương sự, chứng cứ do các bên cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được; thấy rằng:

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của vợ chồng ông Trần P, bà Nguyễn Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số I/GCN-SB ngày 22/10/1990 (diện tích 495m², trong đó diện tích đất thổ cư nay gọi là đất ở là 300m²) mang tên ông Trần P. Ông P và bà T1 ly hôn theo Bản án số 19/DS-ST ngày 11/8/1997 (bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật theo Quyết định số 12/QĐ. RKC ngày 03/10/1997 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương); nội dung bản án đã chia quyền sử dụng đất diện tích 495m² và toàn bộ tài sản trên đất cho bà T1. Do giấy tờ đất đứng tên ông P nên khi làm thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất, bà T1 vẫn giữ tên ông P và ngày 28/10/1998, cơ quan U thị xã (nay là thành phố) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M mang tên ông Trần P.

[4] Ngày 26/3/1998 và ngày 02/4/1998, Tòa án nhân dân thị xã T ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29/CN.TT và số 39/CN.TT với nội dung bà T1 phải trả cho bà H và bà D tổng số tiền 72.418.000 đồng (theo đó bà T1 phải trả cho bà H số tiền là 45.290.000 đồng, trả cho bà D số tiền là 24.710.000 đồng). Quá trình thi hành án, bà T1 và bà H, bà D thỏa thuận về việc bà H, bà D nhận ngôi nhà diện tích 60m² và quyền sử dụng đất gắn liền 115,8m² (là một phần nhà, một phần đất của diện tích đất 495m² ở trên) của bà T1 để khấu trừ nghĩa vụ trả nợ số tiền 72.418.000 đồng của bà T1. Cơ quan thi hành án lập biên bản ghi nhận sự thỏa thuận bàn giao tài sản giữa hai bên đương sự vào ngày 22/9/1998, bà T1 được nhận lại số tiền còn thừa 3.973.750 đồng (tức là giá trị tài sản bà T1 giao cho bà H, bà D nhiều hơn số tiền bà T1 phải trả cho bà H, bà D là 3.973.750 đồng). Mặc dù có một số sai sót về trình tự, thủ tục thi hành án (Chấp hành viên không ký biên bản, nội dung biên bản không ghi rõ trong diện tích 115,8m² có bao nhiêu đất ở, bao nhiêu đất nông nghiệp...và thủ tục đăng ký tài sản được thi hành án) nhưng các đương sự đồng ý, không khiếu nại kết quả thi hành án; do đó, việc thi hành án đã kết thúc từ sau ngày 22/9/1998 và bà H, bà D đã nhận nhà, đất theo đúng thỏa thuận. Do đó, quyền sở hữu nhà 60m² và quyền sử dụng đất gắn liền 115,8m² (theo kết quả thi hành án tại biên bản ngày 22/9/1998, thuộc một phần nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I/GCN-SB ngày 22/10/1990 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 015216 ngày 10/4/1997) là của bà H, bà D.

[5] Bà H, bà D nhận nhà, đất nhưng không thực hiện việc đăng ký quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và trình bày là do bà T1 không giao bản chính giấy chứng nhận; bà H, bà D không chứng minh được là đã có yêu cầu nhưng bà T1 không giao giấy chứng nhận, việc này đã tạo điều kiện cho bà T1 làm thủ tục đổi lại giấy chứng nhận và được cấp lại giấy chứng nhận mới số M ngày 28/10/1998 (do ông Trần P đứng tên); năm 2009, bà T1 tiếp tục đăng ký xin cấp lại quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: K cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 06/7/2009.

[6] Đến ngày 24/12/2001, bà H và bà D ký hợp đồng bán nhà diện tích 60m² và quyền sử dụng đất gắn liền 115,8m² cho ông Q, bà C với giá 105.000.000 đồng; bà H, bà D nhận trước 70.000.000 đồng và giao nhà đất cho ông Q, bà C, số tiền 35.000.000 đồng còn lại hẹn khi làm xong giấy tờ sẽ nhận. Ông Q, bà C nhận quản lý sử dụng nhà đất, có sửa chữa thêm các công trình phụ trên đất. Như vậy, hợp đồng giữa bà H, bà D và ông Q, bà C đã vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại các Điều: 131, 133, 136, 139, 146, 706, 707, 709, 712 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 1995; cho đến nay nhà, đất là đối tượng của hợp đồng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận cho bà H, bà D hoặc ông Q, bà C và ông Q, bà C cũng không còn chiếm hữu sử dụng nhà đất từ năm 2013 nên cũng không thể áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP để công nhận hợp đồng được. Do đó, hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H, bà D và ông Q, bà C bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

[7] Bà H, bà D và ông Q, bà C đã không thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo nội dung hợp đồng cũng như theo quy định của pháp luật về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất; từ đó đã tạo điều kiện để cho bà T1 thực hiện đăng ký biến động, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều lần vào năm 1998, 2009 và thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2010 (giải chấp và thế chấp nhiều lần cho đến năm 2016, năm 2017 thì mất khả năng trả nợ để giải chấp-bút lục số 537-538).

[8] Năm 2014, bà H và bà D mới có đơn khiếu nại việc đăng ký biến động xin cấp lại quyền sử dụng đất cho bà T1 (bao gồm 115,8m² đất của bà H, bà D). Bản án hành chính phúc thẩm số 01/HC-PT ngày 13/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy Quyết định hành chính số 4448/QĐ-CO QUAN U ngày 26/12/2018 của cơ quan U thành phố T về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1; theo đó thì Tòa án đã xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 từ năm 2009 là hợp pháp và trong trường hợp này thì bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng (có đăng ký thế chấp) thì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình nên quyền lợi của Ngân hàng được bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[9] Đến năm 2017, bà T1 không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng và bà T1 thỏa thuận cho bà T1 tự bán tài sản thế chấp cho người khác để trả nợ; do đó, bà T1 bán tài sản thế chấp (nhà, đất) cho ông Nguyễn Xuân L vào ngày 25/7/2017 với giá 5.300.000.000 đồng với điều kiện là ông L thanh toán tiền trực tiếp cho Ngân hàng, nhận giấy tờ, xóa đăng ký thế chấp và

hoàn thành thủ tục mua bán. Thực hiện thỏa thuận, bà T1 ký giấy bán toàn bộ nhà đất cho ông L ngày 25/7/2017 với giá 5.300.000.000 đồng và ký hợp đồng ủy quyền cho ông L được toàn quyền định đoạt đối với nhà đất là đối tượng của hợp đồng mua bán vào ngày 26/7/2017; ông L đã giao đủ tiền cho bà T1 bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng, trực tiếp trả nợ Ngân hàng (các bút lục số: 656, 775) và trực tiếp nhận tiền bồi thường đất và tài sản trên đất do bị thu hồi đất để mở rộng đường (bút lục số 783). Như vậy, giao dịch giữa bà T1 và Ngân hàng, giao dịch giữa bà T1 và ông L là giao dịch hợp pháp ngay tình nên cần được bảo vệ; Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch giữa bà T1 và ông L là có căn cứ, phù hợp với các Điều: 129, 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và không mâu thuẫn với nội dung Bản án phúc thẩm số 01/2016/HC-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

[10] Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì quyền sở hữu nhà 60m² và quyền sử dụng đất gắn liền 115,8m² vẫn thuộc về bà H, bà D sau ngày 22/9/1998. Bà H, bà D là người có lỗi; đã không thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà đem chuyển nhượng cho ông Q, bà C khi chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng; do đó, khi tài sản đã chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì bà H, bà D chỉ nhận được giá trị tài sản theo thời điểm hiện tại. Bà T1 đăng ký tài sản của bà H, bà D; chiếm hữu và đem bán cho người thứ ba thì phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị tài sản theo thời điểm hiện tại cho bà H, bà D. Như đã nêu ở trên, quyền sử dụng đất 495m² có 300m² đất ở, bà H và bà D được nhận quyền sử dụng đất 115,8m² (gắn liền nhà ở 60m² - đo thực tế hiện nay là 112,5m²) nhưng không có nội dung bao nhiêu đất ở. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cũng không xác định được thời điểm bàn giao nhà, đất vào năm 1998 có bao nhiêu đất ở, bao nhiêu đất nông nghiệp và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, để cân bằng quyền lợi của các bên thì diện tích được xác định đúng diện tích mà bà H, bà D đã nhận là 115,8m²; trong đó đất ở được xác định diện tích gắn liền nhà lúc bàn giao là 60m², diện tích đất nông nghiệp còn lại là 55,8m²; Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích đất ở đo thực tế 112,5m² là chưa đảm bảo quyền lợi của bà T1, không phù hợp với thực tế sử dụng đất.

[11] Về giá trị bồi thường: Thời điểm tháng 7/2017, bà T1 bán nhà và diện tích đất gắn liền 452,2m² (có 300m² đất ở, sổ vào sổ: K ngày 06/7/2009) với giá 5.300.000.000 đồng. Đến năm 2019, Tòa án cấp sơ thẩm định giá nhà và diện tích đất gắn liền 115,8m² (có 60m² đất ở) với giá:

$$60\text{m}^2 \text{ đất ở} \times 17.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.020.000.000 \text{ đồng};$$

$$55,8\text{m}^2 \text{ đất nông nghiệp} \times 10.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 558.000.000 \text{ đồng};$$

Tài sản trên đất: Giá trị nhà là 174.528.000 đồng (đã bao gồm phần sửa chữa); tường rào: 15.196.000 đồng; sân bê tông 9.503.000 đồng;

Tổng giá trị tài sản tranh chấp: 1.777.277.000 đồng. Ngày 04/01/2018 (bút lục số 202), Tòa án lập biên bản ghi nhận ý kiến thỏa thuận của các bên về giá trị sửa chữa nhà của ông Q, bà C là 40.000.000 đồng. Như vậy, giá trị tài sản

tranh chấp còn 1.777.277.000 đồng – 40.000.000 đồng = 1.737.277.000 đồng.

So sánh tỷ lệ giữa giá trị tài sản do bà T1 bán (nhà và 452,2m² đất gắn liền) và giá trị định giá quyền sử dụng đất 115,8m² (và nhà gắn liền) thì giá trị định giá thời điểm 2019 là cao hơn; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá thời điểm năm 2019 để xét xử và buộc bà T1 bồi thường giá trị nhà, đất cho bà H, bà D là phù hợp.

[11] Đối với giao dịch giữa bà H, bà D và ông Q, bà C: Hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng đất giữa hai bên bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập, hai bên đều có lỗi; là giao dịch trái pháp luật do hai bên đều có lỗi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H, bà D phải bồi thường tiền thuê nhà cho ông Q, bà C là không đúng pháp luật. Năm 2001, ông Q và bà C mua nhà, sửa chữa nhà; sau đó bà T1 chiếm hữu, sử dụng nhà đất trong đó có phần sửa chữa của ông Q, bà C (rồi chuyển nhượng cho người khác); do đó, bà T1 phải có trách nhiệm bồi thường giá trị sửa chữa làm thêm cho ông Q, bà C (giá trị 40.000.000 đồng). Đối với số tiền 35.000.000 đồng bà H, bà D nhận để làm giấy tờ nhà, đất nhưng không thực hiện được; nay, hợp đồng mua bán nhà, đất bị vô hiệu và ông Q, bà C yêu cầu bà H, bà D trả lại 35.000.000 đồng là đúng pháp luật. Số tiền tạm ứng án phí 16.900.000 đồng, bà H, bà D tự nguyện trả cho ông Q, bà C nên cần ghi nhận.

Từ năm 2001 đến nay, giá đất đã biến động rất nhiều nên để đảm bảo quyền lợi cho ông Q, bà C; cần buộc bà T1, bà H phải thanh toán lại giá trị nhà đất theo thời điểm hiện nay; cụ thể: giá nhà đất thời điểm 2001 là 105.000.000 đồng = nhà và 115,8m² (có 60m² đất ở); ông Q, bà C thanh toán 70.000.000 đồng = 66,66 %; giá trị nhà đất hiện nay = 1.737.277.000 đồng, theo tỷ lệ 66,66% thì giá trị nhà, đất hiện nay là 1.158.068.848 đồng.

Vậy: 1.158.068.848 đồng + 35.000.000 đồng + 16.900.000 đồng = 1.209.968.848 đồng; ít hơn số tiền 1.341.847.330 đồng mà ý kiến người đại diện hợp pháp của bà H, bà D đồng ý trả cho ông Q, bà C; do đó, Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của bà H, bà D về việc trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà C với số tiền 1.341.847.330 đồng.

[12] Nội dung của bản án sơ thẩm đã công nhận tính hợp pháp của biên bản thỏa thuận thi hành án do cơ quan thi hành án lập ngày 22/9/1998 giữa bà H, bà D với bà T1; do đó, yêu kháng cáo của Chi cục T5 thành phố T không còn phù hợp.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 131, 133, 136, 137, 139, 146, 706, 707, 709, 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 129, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục T5 thành phố T; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim H; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 bồi thường thiệt hại do nhà đất bị chiếm giữ kể từ ngày 14/10/2013 đến khi xét xử sơ thẩm, mỗi tháng là 3.000.000 đồng.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải hoàn trả giá trị nhà đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D số tiền 1.737.277.000 đồng (một tỷ, bảy trăm ba mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C đối với nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H, bà Ngô Thị Kim D và ông Lê Văn Q xác lập ngày 24/12/2001 bị vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D về việc trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C với tổng số tiền là 1.366.847.300 đồng (một tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho ông Lê Văn Q, bà Ngô Thị C tiền sửa nhà là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

4.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị T1 xác lập ngày 25/7/2017.

4.2. Ông Nguyễn Xuân L được quyền quản lý, sử dụng đất theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 02/01/2018 diện tích là 450,6m² (diện tích thực tế ông L được sử dụng sau khi trừ 69,5m² Nhà nước đã thu hồi để làm đường), thửa đất số 548, tờ bản đồ số 54-1 và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất trên (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP, số vào sổ: K do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2009 cho bà Nguyễn Thị T1); quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải nộp 3.350.000 đồng (ba triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, bà Ngô Thị Kim D phải nộp 53.005.419 đồng (năm mươi ba triệu, không trăm lẻ năm nghìn, bốn trăm mười chín đồng), được khấu trừ vào số tiền 16.880.000 đồng (mười sáu triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số G ngày 16/10/2017 của Chi cục T5 thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Kim H và bà Ngô Thị Kim D còn phải nộp 36.125.419 đồng (ba mươi sáu triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn, bốn trăm mười chín đồng).

6.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải nộp: 65.318.310 đồng (sáu mươi lăm triệu, ba trăm mười tám nghìn, ba trăm mười đồng).

6.3. Ông Nguyễn Xuân L không phải nộp; Chi cục T5 thành phố T hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số U ngày 23/8/2019.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục T5 thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Ngô Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Đặng Hoàng Phương mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số K ngày 12/12/2019 và số B ngày 09/12/2019.

Chi cục T5 thành phố T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0041180 ngày 16/12/2019.

Theo quy định tại Điều 2 Luật T5 thì người được T5, người phải T5 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, 7A và 9 Luật T5, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật T5.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T2 TP T;
- TAND TP 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)**

Đào Minh Đa