

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 435/2024/DS-PT

Ngày 21-8-2024

V/v tranh chấp đòi tài sản và 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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;
Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 630/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2024/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 154/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 37/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 38/2024/TB-TA ngày 22 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 384/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Thị C, sinh năm 1977; địa chỉ: số F H, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 09/3/2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Văn K và ông Trần T, là Luật sư tại Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1963;

2. Bà Lương Thị N, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: số E, Đại lộ B, tổ B, khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/01/2021). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1996; có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Chị Nguyễn Thị Bích N1, sinh ngày 08/4/2002; có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Chị Nguyễn Ngọc Kim C2, sinh ngày 09/11/2006;

Cùng địa chỉ: số F H, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Ngọc Kim C2: Bà Lâm Thị C (mẹ ruột), sinh năm 1977; địa chỉ: số F H, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Anh Trần Công D, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ A, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Chị Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1968 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1969; địa chỉ: số nhà I, tổ A, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Phòng C4, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số C, đường Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (B1), địa chỉ: T, T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Hoàng D1, chức vụ: Giám đốc B1 - Phòng G; địa chỉ: lô D, Khu công nghiệp N, phường K, thành phố T, tỉnh Bình

Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 797/BIDV.BD-GUQ ngày 03/8/2023). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lâm Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Lâm Thị C cùng chồng là Nguyễn Văn L1 (chết ngày 19/9/2019) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 41 tại xã B, huyện B được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00031 ngày 03/3/2010 của ông Trần Văn C1 và bà Lương Thị N. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông C1, bà N có xin (bằng lời nói) với vợ chồng bà C cho ở nhờ một thời gian để tìm chỗ ở mới, cam kết sẽ bàn giao nhà đất nói trên khi vợ chồng bà C có yêu cầu.

Do có nhu cầu sử dụng nhà, đất trên, vợ chồng ông L1, bà C đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông C1, bà N dọn ra khỏi nhà và bàn giao nhà, đất nhưng ông C1, bà N luôn tìm nhiều lý do khác nhau để từ chối và kéo dài việc bàn giao nhà đất nói trên cho vợ chồng ông L1, bà C. Nay ông L1 đã chết ngày 19/9/2019 và không để lại di chúc. Nhận thấy hành vi chiếm giữ không bàn giao nhà đất trên đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà C và những người đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn L1. Do đó, nguyên đơn bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N thực hiện bàn giao nhà và đất tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 41, diện tích 454m² cho nguyên đơn.

Nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N và 02 người con là Trần Công D và Trần Thị Ngọc H1 (đang sống trên đất) phải thực hiện bàn giao nhà và đất tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 41, diện tích 454m² tại xã B, huyện B cho nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn bà Lâm Thị C hoàn toàn không đồng ý. Yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo đơn phản tố, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Việt H trình bày:

Các bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N, ông Trần Công D và bà Trần Thị Ngọc H1 có 02 phần đất gồm: phần đất có diện tích 454m² thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 41, tại xã B (trên đất có nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng khoảng 170m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01827 QSDĐ/TU do UBND huyện T (nay là B) cấp ngày 14/7/2000 cho hộ ông Trần Văn C1; phần đất có diện tích 4.959m² thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 74 tại xã B, huyện B theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01826 QSDĐ/TU do UBND huyện T (nay là B) cấp ngày 14/7/2000 cho hộ ông Trần Văn C1.

Năm 2009, gia đình ông C1, bà N cần tiền chữa bệnh và được giới thiệu vay tiền của ông Nguyễn Văn L1. Khi gặp ông L1 thì ông L1 chỉ đồng ý cho vay với điều kiện phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1 để đảm bảo khoản vay và lãi suất cho vay 13%/tháng. Do cần tiền nên vợ chồng ông C1, bà N phải chấp nhận cách thức trên và đã ký hợp đồng chuyển nhượng chung cho ông L1 02 phần đất trên với giá trị chuyển nhượng chung là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Ngày 30/3/2009 tại Phòng C4 tỉnh Bình Dương, vợ chồng ông C1, bà N cùng ông L1 ký hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất trên. Khi ký hợp đồng thì không có mặt ông Trần Công D (ông D ký sau và không chứng kiến việc giao nhận tiền).

Do mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng trên để đảm bảo việc vay tiền nên hai bên không có thỏa thuận về mua bán căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trên thửa đất diện tích 454m² mà gia đình bà N, ông C1 đang sinh sống và cũng không thỏa thuận giá chuyển nhượng là bao nhiêu tiền một mét vuông, không ghi rõ giá chuyển nhượng của mỗi phần đất là bao nhiêu, chỉ ghi tổng giá trị là 600.000.000 đồng. Trên thực tế, ông L1 mới chỉ thanh toán cho gia đình ông C1, bà N được 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng), không có giấy tờ giao tiền. Gia đình ông C1, bà N đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông L1 để làm tin.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1 thì gia đình ông C1, bà N vẫn sinh sống trên phần đất thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 41. Không có việc gia đình ông C1 xin vợ chồng ông L1 cho ở nhờ (nguyên đơn khai là xin ở nhờ là không đúng). Sau này, gia đình ông C1, bà N mới biết cả 02 phần đất chuyển nhượng đều đã được ông L1 sang qua tên ông L1. Đối với diện tích 4.959m² ông L1 đã chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T1 và đã sang tên cho ông T1, ông T1 đã kê khai đăng ký. Do phần đất có diện tích 454m² (có nhà của ông C1, bà N) bên ông L1 có ý định thế chấp Ngân hàng nhưng nhân viên Ngân hàng tới phát hiện có nhà của ông C1, bà N nên không đồng ý nhận thế chấp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1408, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2009 của Phòng C4 tỉnh Bình Dương được ký kết giữa gia đình ông C1, bà N với ông L1 có nội dung không rõ ràng, không thực hiện được trên thực tế và có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, bị đơn có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1408, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2009 của Phòng C4 tỉnh Bình Dương là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 theo hướng:

+ Ông Trần Văn C1 và bà Lương Thị N đồng ý hoàn trả lại cho những người thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 (do ông L1 đã chết) số tiền đã nhận 480.000.000 đồng.

+ Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 hoàn trả bằng giá trị cho gia đình ông C1, bà N đối với phần diện tích 4.956m² thuộc thửa đất số 20 tờ bản đồ số 74 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương và công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Minh T1.

+ Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 trả lại cho ông Trần Văn C1 và bà Lương Thị N quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 454m² (thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 41) cùng căn nhà cấp 4, kết cấu: lợp tôn, tường gạch có tô, nền gạch bông, diện tích xây dựng khoảng 170m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00031 do UBND huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 03/3/2010 cho ông Nguyễn Văn L1.

+ Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00031 ngày 03/3/2010 cho ông Nguyễn Văn L1 để cấp lại cho ông Trần Văn C1 và bà Lương Thị N.

Sau khi được tiếp cận Mạnh trích lục địa chính ngày 16/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B khi cấp đất cho ông T1 có sự thay đổi về diện tích đất nên bị đơn yêu cầu phản tố bổ sung yêu cầu những người thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 gồm bà Lâm Thị C, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Bích N1 và bà Nguyễn Ngọc Kim C2 phải hoàn trả bằng tiền cho ông Trần Văn C1 và bà Lương Thị N phần giá trị đất tăng thêm 489,1m² thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 74 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Theo Biên bản định giá ngày 01/3/2022 và biên bản thỏa thuận giá ngày 05/4/2023 thì 02 thửa đất trên có giá trị là: 7.951.460.000 đồng được trừ vào giá hợp đồng thỏa thuận 600.000.000 đồng thì số tiền chênh lệch quyền sử dụng đất là: 7.351.460.000 đồng. Do hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên chịu thiệt hại gây ra là: 3.675.730.000 đồng (ba tỷ sáu trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng). Bị đơn đang quản lý sử dụng thửa đất 174, tờ bản đồ số 41, diện tích đo đạc thực tế: 425,8m² có giá trị là: 2.508.360.000 đồng;

Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 74, diện tích đo đạc thực tế 5.443,1m² có giá 5.443.100.000 đồng. Thửa đất này, nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T1 và ông T1 đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 057453 ngày 11/3/2020, bị đơn đồng ý để ông T1 tiếp tục quản lý sử dụng và công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông T1, chỉ yêu cầu những người thừa kế của ông L1 hoàn trả bằng giá trị cho bị đơn. Do đó, nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền là: 1.167.370.000 đồng (3.675.730.000 đồng – 2.508.360.000 đồng = 1.167.370.000 đồng).

Về khoản tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng ngày 30/3/2009, bị đơn cho rằng: Nguyên đơn cho rằng đã thanh toán đủ số tiền chuyển

nhượng trên cho bị đơn. Còn bị đơn xác định ông L1 mới đưa được 480.000.000 đồng nhưng tại khoản 2, 3 Điều 2 của hợp đồng hai bên đã thỏa thuận: “2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán đủ cho bên A một lần bằng tiền mặt ngay sau khi hợp đồng này được công chứng. 3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ về việc giao nhận tiền. Nên có căn cứ xác định nguyên đơn mới chỉ thanh toán được 480.000.000 đồng theo sự thừa nhận bị đơn nên buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn khoản tiền 480.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 gồm bà Lâm Thị C, bà Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Thị Bích N1 và Nguyễn Ngọc Kim C2 phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông C1, bà N $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất: 1.167.340.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ, bà Lâm Thị C, các bà Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Thị Bích N1 và Nguyễn Ngọc Kim C2 còn phải bồi thường lại cho ông C1, bà N số tiền: 687.340.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (B1) do ông Ngô Hoàng D1 là người đại diện hợp pháp có văn bản xin vắng mặt và trình bày:

Ông Phạm Minh T1 và bà Phạm Thị L có hợp đồng thế chấp thừa đất số 20, tờ bản đồ số 74 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương để vay vốn, hiện vợ chồng ông T1 đang thực hiện đúng theo hợp đồng vay vốn và thế chấp nên không có yêu cầu gì. Không tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc B, chị Nguyễn Thị Bích N1 và chị Nguyễn Ngọc Kim C2 có văn bản xin vắng mặt và trình bày: Thống nhất lời khai nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Công D, chị Trần Thị Ngọc H1 có văn bản xin vắng mặt và trình bày: Thống nhất lời khai bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T1 và bà Phạm Thị L có văn bản xin vắng mặt và trình bày:

Ông Phạm Minh T1 và bà Phạm Thị L có nhận chuyển nhượng thừa đất số 20, tờ bản đồ số 74 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương từ ông Nguyễn Văn L1, việc tranh chấp giữa bà C với ông C1, bà N, ông T1 và bà L không có ý kiến, hiện nay thừa đất số 20, tờ bản đồ số 74 đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (B1) để vay vốn, hiện vợ chồng ông T1 đang thực hiện đúng theo hợp đồng vay vốn và thế chấp nên không có yêu cầu gì. Không tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C4 tỉnh Bình Dương có văn bản xin vắng mặt và trình bày:

Hợp đồng công chứng số 1408, quyển số 01 ngày 30/3/2009 ký tại P tỉnh Bình Dương giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N, ông Trần Công D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L1. Về năng lực hành vi dân sự giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N,

ông Trần Công D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L1 đã tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Về đối tượng hợp đồng là 02 thửa đất số 20, tờ bản đồ 74 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01826 ngày 14/7/2000 và thửa đất số 174, tờ bản đồ 41 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01827 ngày 14/7/2000 cho hộ ông Trần Văn C1, có đơn xác nhận tình trạng bất động sản của UBND xã B ngày 19/3/2009 là đủ điều kiện chuyển nhượng. Hợp đồng công chứng số 1408, quyền số 01 ngày 30/3/2009 ký tại Phòng C4, tỉnh Bình Dương là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B có văn bản số và văn bản xin vắng mặt và trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00031 ngày 03/3/2010 cho ông Nguyễn Văn L1 được thực hiện theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T2, quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00031 ngày 03/3/2010, căn cứ theo trích lục bản đồ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T xác lập ngày 06/01/2010 không qua đo đạc thực tế, do đó không có lấy ý kiến của những người sống trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị C về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N, ông Trần Công D và bà Trần Thị Ngọc H1 phải giao lại nhà và đất tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 41, diện tích 454m² tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1408, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2009 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N và ông Trần Công D với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L1 bị vô hiệu một phần đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ 41, tại xã B, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương.

Bà Lâm Thị C phải giao lại cho ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N, anh Trần Công D số tiền 687.340.000 đồng (sáu trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

Hộ ông Trần Văn C1 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ 41, tại: xã B, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/9/2023 nguyên đơn là bà Lâm Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp chứng cứ mới gồm: Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 2437/TB-CTHA ngày 12/4/2013 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định cưỡng chế, kê biên số 49/QĐ-CTHA ngày 14/01/2013 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 5516/CTHA ngày 26/7/2012 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo số 112/TB-CCTHADS ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00031 ngày 03/3/2010 (*đăng ký thế chấp ngày 20/01/2011 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T; xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 09/10/2020*); Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 319/2012/QĐST-KDTM ngày 13/3/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn 117/2019/CV-CG ngày 05/6/2019 của Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C5; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 99/QĐ-CCTHA ngày 17/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên.

Ông Bùi Văn K, ông Trần T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tại trang 8 của Bản án sơ thẩm nhận định “Do hợp đồng được giao kết trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, nội dung, hình thức phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng các quy định của bộ luật này để giải quyết là phù hợp” nhưng tại trang 10 của Bản án sơ thẩm lại áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, đến phần quyết định lại áp dụng điều luật của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2009 vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2005 mà bộ luật này đã hết hiệu lực vào ngày 31/12/2016. Việc áp dụng pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và đưa ra những nhận định không có căn cứ pháp lý, mâu thuẫn với thực tế.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng theo quy định của pháp luật về giao dịch dân sự bị vô hiệu từng phần quy định tại Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong vụ án này, tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2009 có đối tượng là thửa đất số 174, trên đất có căn nhà mà hai bên không thỏa thuận trong hợp đồng và thửa đất số 20 là đất trồng cây lâu năm

mà bên bị đơn đã giao đất cho ông L1 và ông L1 đã chuyển nhượng tiếp cho ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ngày 30/3/2009 vô hiệu một phần vì trên thửa đất số 174 có căn nhà là đối tượng không thể thực hiện được hợp đồng, còn thửa đất số 20 đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông T1 không ai tranh chấp, khiếu nại gì nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xử lý việc chuyển nhượng thửa đất số 20 vô hiệu như thửa đất số 174 là trái với quy định tại các Điều 130, 131 và 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, gây bất lợi rất lớn về tài sản cho nguyên đơn.

Về bồi thường thiệt hại theo bản án sơ thẩm, như đã trình bày việc Tòa án cấp sơ thẩm xử lý phần hợp đồng không vô hiệu như phần hợp đồng vô hiệu đã dẫn đến sai lầm khi xem xét vấn đề bồi thường thiệt hại, Tòa án cấp sơ thẩm xử lý cả phần đất không bị vô hiệu trong hợp đồng như phần đất vô hiệu và xác định lỗi hai bên bằng nhau nhưng lại yêu cầu nguyên đơn bồi thường cho bị đơn hơn 1.000.000.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật và buộc nguyên đơn trả giá trị các thửa đất số 174 và 20 theo giá hiện tại là không hợp lý, xét xử không công bằng.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét Công văn số 377 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên để xem xét quá trình thế chấp, thi hành án và chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng đây là hợp đồng vay tiền chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có gì chứng minh. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày bị đơn có hành vi gán nợ mà hành vi gán nợ hợp tình, hợp pháp được công chứng hợp pháp, được thế chấp và giải chấp hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng là trái ý chí của bị đơn là hoàn toàn không có căn cứ, tại nội dung Đơn phản tố đã thể hiện bị đơn thừa nhận giao nhà, đất cho ông L1, chứng minh việc chuyển nhượng đã xong, bị đơn buộc những người thừa kế của ông L1 trả lại nhà, đất nghĩa là bị đơn đã giao nhà cho ông L1 và bị đơn chỉ ở nhờ.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện hợp pháp của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố không có căn cứ pháp luật, hết thời hiệu yêu cầu của bị đơn.

Ông Lê Việt H là người đại diện của bị đơn trình bày:

Theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2009 là hợp đồng song vụ, quyền của bên này là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn giao nhà, đất là sự thừa nhận của nguyên đơn việc đến nay bên chuyển nhượng chưa giao nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán đủ tiền theo hợp đồng mà có tranh chấp về đối tượng của hợp đồng vì bên nhận chuyển nhượng cho rằng có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất, còn bên chuyển nhượng không chuyển nhượng tài sản trên đất. Do đó, có cơ sở cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2009 chưa thực hiện xong, cả hai bên còn đang thực hiện nghĩa vụ của mình, cụ thể ông L1 còn phải thanh toán số tiền 120.000.000 đồng, hộ ông C1 chưa giao nhà, đất, các bên còn đang tranh chấp về

nghĩa vụ thực hiện hợp đồng và đối tượng của hợp đồng. Do đó nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xác định thời hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2009 là mâu thuẫn với chính yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng có đối tượng không thực hiện được là đúng hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao vào năm 2020 đã có chỉ dẫn nghiệp vụ: “...trên đất chuyển nhượng có nhà ở nhưng các bên không thỏa thuận về nhà ở khi thỏa thuận về chuyển nhượng đất. Trong trường hợp thi hành án, đã có quy định về việc trên đất bị phát mại có tài sản không bị kê biên, kể cả tài sản của người khác (không phải tài sản của chủ sử dụng đất) thì cơ quan thi hành án vẫn được xử lý cả tài sản trên đất (Điều 113 Luật Thi hành án dân sự). Tuy nhiên, trong giao dịch chuyển nhượng thông thường (không phải là thi hành án) thì pháp luật chưa có quy định trường hợp chuyển nhượng đất mà không có thỏa thuận về tài sản trên đất. Khi không có thỏa thuận về tài sản trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng đất sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng của mình. Vì vậy, trong trường hợp hợp đồng không có vi phạm khác, chỉ riêng việc không có thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất cũng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được”. Do đó, việc Tòa án sơ thẩm căn cứ vào chỉ dẫn, hướng dẫn nghiệp vụ của Tòa án nhân dân tối cao áp dụng Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tuyên vô hiệu một phần đối với nhà, tài sản thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ 41 là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp, không vi phạm Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với thửa đất số 174 thì vào năm 2019, Ngân hàng có đến nhà ông C1 làm việc, phát hiện nhà, đất của ông C1 nên Ngân hàng ra về. Đồng thời, ông L1 có làm việc với ông C1 về việc thế chấp liên quan đến thửa đất số 20, ông C1 không đồng ý, sau đó bỏ mặc thửa đất số 20 ông L1 muốn làm gì thì làm. Về bản chất có thể xem gán nợ hoặc không phải gán nợ vì thời điểm này, ông L1 vẫn chưa giao đủ 600.000.000 đồng cho ông C1, và gia đình ông C1 cũng không giao nhà, đất hay trả gốc và lãi trên số tiền đã nhận 480.000.000 đồng.

Công văn số 377 ngày 31/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên đã thể hiện nội dung ngày 17/6/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên ban hành Quyết định thi hành án số 99, ngày 07/8/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên ban hành thông báo giải tỏa ngăn chặn giao dịch hai thửa đất số 174 và 20 đang tranh chấp trong vụ án này theo yêu cầu của ngân hàng do ông L1, bà C đã trả nợ cho ngân hàng. Như vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên mới ra quyết định thi hành án chứ chưa ra văn bản cưỡng chế thi hành án, các văn bản của cơ quan này không nhắc đến hộ ông C1, cơ quan thi hành án mới chỉ ra quyết định thi hành án.

Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án đúng pháp luật, đề nghị giữ nguyên bản án sơ 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 tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả thẩm định ngày 06/4/2021 đối với thửa đất số 174 (bút lục 67) có tồn tại nhà cấp 4 và tài sản là của ông C1, bà N xây dựng năm 2008 và Đơn xác nhận tình trạng bất động sản ngày 19/3/2009 (bút lục 201) đề “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1408, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2009 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N và ông Trần Công D với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L1 bị vô hiệu một phần đối với thửa đất số 174 vô hiệu toàn bộ là chưa có căn cứ. Bởi lẽ: Tòa án sơ thẩm xác định Đơn xác nhận tình trạng bất động sản (trong hồ sơ công chứng) có nội dung dùng để vay vốn ngân hàng nhưng được sử dụng để ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng ý chí của bị đơn là xác định chưa phù hợp. Vì: văn bản này được UBND xã xác nhận: “không tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án” và đã được bị đơn dùng làm hồ sơ đề nghị công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2009 đối với thửa đất số 174 và thửa đất số 20. Thửa đất số 174 có nhà cấp 4 và tài sản trên đất của bị đơn nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu đối với thửa 174, còn thửa đất số 20 không có tài sản nào của bị đơn nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực một phần đối với thửa đất số 20.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn không có chứng cứ giao nhận tiền chuyển nhượng 600.000.000 đồng cho bị đơn, bị đơn chỉ thừa nhận đã nhận số tiền 480.000.000 đồng nên chỉ xác định nguyên đơn có giao cho bị đơn 480.000.000 đồng mà không căn cứ vào sự việc ngay thời điểm chuyển nhượng năm 2009, bị đơn đã giao giấy chứng nhận cho ông L1, ông L1 đã được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2010.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp các thủ tục kê biên tài sản của ông Nguyễn Văn L1 và bà Lâm Thị C có liên quan đến thửa đất số 174 và thửa đất số 20. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Phạm Minh T1 ngày 24/4/2020, ông T1 nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông L1, bà C hay thông qua thủ tục bán đấu giá tài sản kê biên; chưa thu thập hồ sơ thi hành án để xác định ý chí của bị đơn ông C1, bà N khi cơ quan thi hành án đến kê biên, phát mãi tài sản để từ đó chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà N và ông D với ông L1 có bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được hay không, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn hay chưa.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là không đúng với quy định của pháp luật. Do vậy, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015, tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 29/9/2023, nguyên đơn bà Lâm Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị C:

[2.1] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Phần đất diện tích 454m² thuộc thửa số 174, tờ bản đồ số 41, tại xã B (trên đất có nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng khoảng 170m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01827 QSDĐ/TU do UBND huyện T (nay là B) cấp ngày 14/7/2000 cho hộ ông Trần Văn C1 và phần đất có diện tích 4.956m² thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 74, tại xã B, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01826 QSDĐ/TU do UBND huyện T (nay là B) cấp ngày 14/7/2000 cho hộ ông Trần Văn C1.

Ngày 30/3/2009, ông Nguyễn Văn L1 và ông Trần Văn C1, bà Lương Thị N, ông Trần Công D ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1408, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2009 tại Phòng C4, tỉnh Bình Dương để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L1 hai thửa đất số 174 và 20 nêu trên với giá 600.000.000 đồng.

Ngày 03/3/2010, UBND huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00031 ngày 03/3/2010 (đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 41, diện tích 454m², trong đó có 400m² đất ở và 54m² đất trồng cây lâu năm) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00030 ngày 03/3/2010 (đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 74, diện tích 4.956m² đất trồng cây lâu năm) đứng tên ông Nguyễn Văn L1.

Ông Nguyễn Văn L1 chết ngày 19/9/2019. Sau khi ông chết, vợ và các con ông L1 là bà Lâm Thị C, chị Nguyễn Thị Ngọc B, chị Nguyễn Thị Bích N1, chị Nguyễn Thị Kim C3 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 14/02/2020 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 74, sau đó đăng ký và được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04602 ngày 11/3/2020 cho bà Nguyễn Thị Bích N1 do bà Lâm Thị C đại diện, cùng sử dụng đất với bà Lâm Thị C, bà Nguyễn Ngọc Kim C2.

Ngày 20/3/2020, tại Văn phòng C6, bà Lâm Thị C, chị Nguyễn Thị Bích N1, chị Nguyễn Ngọc Kim C2 và ông Phạm Minh T1 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2004, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2020 để chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất số 20 nêu trên. Ông Phạm Minh T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04736 ngày 24/4/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xác định được giá trị thị trường của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ngày 30/3/2009, Hội đồng xét xử đã giải thích và yêu cầu các đương sự cung cấp giá trị thị trường của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng ngày 30/9/2009 nhưng phía nguyên đơn và bị đơn đều xác định không biết, đồng thời không yêu cầu Tòa án trưng cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền định giá hay thẩm định giá tài sản để xác định giá thị trường thời điểm giao dịch nên Tòa án không có căn cứ xem xét.

[2.2] Trên cơ sở chứng cứ mới do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giao nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập hồ sơ thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên. Ngày 05/8/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nhận được Công văn số 377/CV-CCTHA ngày 31/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên. Kèm theo Công văn số 377, Chi cục Thi hành án huyện Bắc Tân Uyên cung cấp Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 25/6/2015, Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 17/6/2015, Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 08/5/2013, cụ thể:

Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 25/6/2015 có nội dung Chấp hành viên lập biên bản giải quyết việc thi hành án đối với ông Trần Văn C1 về việc thi hành án theo Quyết định thi hành án số 99, 100 ngày 17/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B thể hiện: “...*Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 200m² hiện tôi cùng vợ tôi là bà Lương Thị N cùng 02 người con đang quản lý sử dụng... Tuy nhiên do giữa gia đình tôi và ông Nguyễn Văn L1 chưa được giải quyết rõ ràng về việc mua bán tài sản trên nên tôi không đồng ý kê biên xử lý tài sản trên để đảm bảo thi hành án và tôi sẽ làm đơn khởi kiện ra cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết...*”. Đồng thời, Chấp hành viên giải thích và ấn định thời hạn cho ông C1 trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 25/6/2015 đến ngày 25/7/2015 phải khởi kiện ra cơ quan có thẩm quyền.

Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 17/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án của ông Nguyễn Văn L1 và bà Lâm Thị C có nội dung “...*Trên đất có căn nhà*

cấp 4 diện tích khoảng 200m²... hiện gia đình ông Trần Văn C1 và bà Lương Thị N đang ở. bà Lương Thị N cho biết căn nhà này được xây dựng vào năm 2008 do 02 vợ chồng tôi xây dựng”.

Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 08/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên có nội dung “...Nhà ở tại thửa trên có diện tích khoảng 200m² có cấu trúc tường gạch, mái tôn, gạch men, dạng nhà cấp 4. Hiện nay ông Nguyễn Văn L1 đang để ông Trần Văn C1 và bà Lương Thị N ở nhờ...”.

Như vậy, những tình tiết, tài liệu, chứng cứ nêu trên toàn bộ là chứng cứ mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập và đánh giá những chứng cứ này, mà những chứng cứ này có thể làm thay đổi bản chất của việc giải quyết vụ án, từ đó xem xét, đánh giá có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên cần thu thập đầy đủ hồ sơ liên quan đến quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng, giá chuyển nhượng thực tế và các thỏa thuận khác giữa ông C1, bà N với ông L1 liên quan đến nhà, đất tranh chấp, tài liệu liên quan đến quá trình các cơ quan thi hành án tổ chức việc thi hành án đối với nghĩa vụ của ông L1 có liên quan đến việc cưỡng chế, kê biên, ngăn chặn giao dịch có liên quan đến tài sản tranh chấp trong vụ án này... từ đó mới đủ cơ sở xem xét, đánh giá, giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện, triệt để theo đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị C.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bà Lâm Thị C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0010565 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc