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

Bản án số: 17/2024/DS-PT
Ngày 22-01-2024
V/v 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: Ông Phan Trí Dũng

Ông Huỳnh Văn Luật

- 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: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 537/2023/TLPT-DS ngày 27/11/2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 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 483/2023/QĐXXPT-DS ngày 11/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 593/2023/QĐ-PT ngày 28/12/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Võ Thị Hoàng O, sinh năm 1969; địa chỉ: số 348/21 (số cũ 45/21), đường Thích Quảng Đức, tổ 7, khu phố 2, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1963; địa chỉ: số 554/86, khu phố 9, phường C, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1995; địa chỉ: số 554/86, khu phố 9, phường C, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phạm Ngọc Kim T2, sinh năm 1987; địa chỉ: số 348/11, tổ 7, khu phố 2, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L, bà T2: Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1963; địa chỉ: số 554/86, khu phố 9, phường C, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022); có mặt.

3. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ông Võ Đức L1 sinh năm 1969; vắng mặt.

5. Ông Võ Hoàng A, sinh năm 1989; vắng mặt.

6. Ông Võ Đức D, sinh năm 1990, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 348/21 (số cũ 45/21), đường Thích Quảng Đ, tổ 7, khu phố 2, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 3 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O trình bày:*

Cha mẹ bà O là bà Nguyễn Thị Hồng H1 và ông Võ Văn M (đều đã chết) có diện tích đất 195,9m^2, thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 28 và nhà cấp 4 gắn liền đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X983356, số vào sổ: 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho bà H1. Năm 2006, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất cho ông Phạm Ngọc D2, bà Nguyễn Thị Thúy N; ông D2, bà N đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất ngày 02/02/2007, đăng ký quyền sở hữu nhà và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, số vào sổ: 1044/GCN/2007 ngày 07/9/2007 (diện tích nhà 80,98m^2).

Đến ngày 05/11/2007, ông D2 và bà N đã chuyển nhượng lại nhà đất trên cho bà O với giá 500.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, ông D2 và bà N nói nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng nếu thống nhất mua thì hai bên sẽ ký hợp đồng nhưng không sang tên được, sau này giải chấp thì hai bên ký hợp đồng tại cơ quan có thẩm quyền để sang tên. Bà O đồng ý và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi nhận đất, bà O và chồng là ông Võ Đức L1 xây dựng thêm căn nhà cấp 4 (mái tole, vách tường, nền gạch men) và ở cho đến nay. Còn căn nhà cũ trước đây gia đình bà O bán cho ông D2, bà N (theo giấy tờ sở hữu nêu trên) hiện tại đã xuống cấp không còn sử dụng được.

Do thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đã lâu mà vẫn chưa sang tên được, giá trị phần đất cũng đã thay đổi theo giá thị trường nên đầu năm 2022 hai bên thống nhất tính lại giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Thời điểm này bà N vẫn chưa giải chấp nên bà O phải đem tiền nộp cho ngân hàng thay bà N giải chấp vào ngày 24/01/2022, số tiền bà O nộp vào ngân hàng là

1.524.567.000 đồng. Đồng thời, bà O nhờ ông Lê Hải Đ chuyển khoản để trả nợ cho Công ty D (công ty của bà N) số tiền còn lại 975.433.000 đồng vào ngày 24/01/2022.

Sau khi giải chấp, hai bên đang làm các thủ tục để chuyển nhượng thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 ban hành quyết định ngăn chặn, do bà N và ông D2 còn nợ tiền thi hành án của bà Nguyễn Thị T3 và bà Nguyễn Từ Diễm Hồng.

Do đó, bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, mua bán nhà giữa bà O và ông D2, bà N đối với diện tích 195,9m^2 (đo đạc thực tế 192,4m^2) thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, số vào số: 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 cho bà Nguyễn Thị Hồng H1, đăng ký biến động sang tên ông Phạm Ngọc D2, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, số vào sổ: 1044/GCN/2007 cấp cho ông Phạm Ngọc D2, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 07/9/2007.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì đề nghị bà N trả lại cho bà O số tiền bà O đã thanh toán là 3.000.000.000 đồng cùng với tiền lãi với mức 0,83%/tháng tính từ ngày 24/01/2022 đến khi xét xử sơ thẩm.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày:* bà N và ông Phạm Ngọc D2 là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào ngày 10/11/2017; hai người có 01 con chung là anh Phạm Ngọc L.

Ông D2 còn có 01 người vợ là bà Trần Thị Xuân H nhưng đã ly hôn từ năm 1990; ông D2, bà Hằng có 01 con chung là Phạm Ngọc Kim T2.

Ngày 21/12/2017 ông D2 chết, không có di chúc.

Thống nhất ý kiến trình bày của bà O về nguồn gốc nhà đất tranh chấp, giấy tờ sở hữu và quá trình chuyển nhượng.

Đến năm 2007, ông D2 và bà N chuyển nhượng cho bà O giá 500.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay vào ngày 05/11/2007. Ông D2 hứa lấy số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng giải chấp tài sản rồi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện mà lại tiếp tục thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại, Dịch vụ ô tô D.

Đến năm 2022, các bên thống nhất lại giá chuyển nhượng theo đúng giá thực tế thị trường là 3.000.000.000 đồng. Nhằm giải chấp tài sản để ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 24/01/2022 bà O nộp tiền trả cho Ngân hàng (trả thay bà N) số tiền 1.524.567.000 đồng và đồng thời nhờ ông Nguyễn Hải Đ chuyển trả khoản nợ của bà N, ông D2 số tiền 975.433.000 đồng, xem như bà O trả đủ tiền; Văn phòng Thừa phát lại B lập Vi bằng ghi nhận việc chuyển nhượng cũng như thanh toán tiền chuyển nhượng.

Tuy nhiên, sau khi giải chấp thì nhà đất tiếp tục bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 kê biên để đảm bảo khoản nợ cũ của bà N, ông D2 chưa trả tại cơ quan thi hành án.

Nay, Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà N đồng ý trả lại cho bà O số tiền bà O đã thanh toán là 3.000.000.000 đồng cùng với tiền lãi với mức 0,83%/tháng tính từ ngày 24/01/2022 đến khi xét xử sơ thẩm.

Đối với việc Tòa án đưa người được thi hành án bà Nguyễn Thị T3 và bà Từ Nguyễn Diễm H2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà N không đồng ý, vì bà T3 và bà H2 không liên quan gì đến vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Kim T2, ông Phạm Ngọc L do bà Nguyễn Thị Thúy N làm đại diện trình bày:* thống nhất với phần trình bày của bị đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 do bà Hồ Thị H1 làm đại diện trình bày:*

Ngày 06/6/2013, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 ban hành Quyết định thi hành án số 2472/QĐ-CCTHADS cho thi hành việc ông Phạm Ngọc D2, bà Nguyễn Thị Thúy N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T3 số tiền 4.886.189.074 đồng.

Ngày 20/8/2015, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 ban hành Quyết định thi hành án số 3140/QĐ-CCTHADS cho thi hành việc ông Phạm Ngọc D2, bà Nguyễn Thị Thúy N có nghĩa vụ trả cho bà Từ Nguyễn Diễm H số tiền 921.250.000 đồng.

Quá trình tổ chức thi hành án đến nay, ông D2 và bà N vẫn chưa thi hành án.

Ngày 08/7/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1 ban hành Quyết định số 69/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông D2, bà N là diện tích 195,9m^2, thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, số vào sổ: 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H1, đăng ký biến động sang tên cho ông Phạm Ngọc D2, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007.

Do giao dịch giữa ông D2, bà N và bà O không đúng pháp luật nên Chi cục Thi hành án đề nghị Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà N, ông D2 với bà O ngày 05/11/2007.

Tại Bản án số 142/2023/DS-ST ngày 21/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố T1 đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N.

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/11/2007 đối với phần đất diện tích 195,9m2 (đo đạc thực tế 192,4m2), thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, số vào sổ: 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004 do CƠ QUAN U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng H1, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc D2, bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 02/02/2007; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 61,4m^2, kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Võ Thị Hoàng O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Lễ, ông Võ Hoàng A và ông Võ Đức D có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị Thúy N quyền sử dụng đất diện tích 192,4m^2, thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; trên đất có 01 căn nhà cấp 01 căn nhà cấp 4 diện tích 61,4m2, kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men;

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Hoàng O và ông Võ Đức L1 số tiền 143.970.720 đồng (một trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm bảy mươi ngàn bảy trăm hai mươi đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả tiền và tuyên quyền kháng cáo cho hai bên đương sự;

Ngày 04/10/2023, nguyên đơn bà O và bị đơn bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Hai bên thống nhất trình bày như sau: Nhà, đất tranh chấp là của cha mẹ bà O (bà H1, ông M); do hoàn cảnh khó khăn nên bà H1, bà O nợ tiền bà N, ông D2 và nợ tiền ngân hàng (vay có thế chấp quyền sử dụng đất). Năm 2006 - 2007, bà H1 thỏa thuận bán cho bà N, ông D2 100m^2 và nhà gắn liền đất với giá 300.000.000 đồng; 95m^2 còn lại bà H1 để lại cất nhà ở cho gia đình (bà H1 và vợ chồng bà O, các con bà O), sau khi khấu trừ các khoản nợ còn lại hơn 90.000.000 đồng bà N đã trả cho bà H1. Khi làm giấy tờ sang tên bà N, ông D2 nói tách thửa rất khó khăn nên để bà N, ông D2 đứng tên toàn bộ diện tích 195,9m^2; bà N, ông D2 thế chấp toàn bộ 195,9m^2 cho Ngân hàng nên để đảm bảo cho quyền lợi của mình (95m^2 đất), bà H1 yêu cầu bà N, ông D2 ký giấy bán lại 95m^2 với giá 500.000.000 đồng nhưng thực tế không có thỏa thuận này.

Khi bà N, ông D2 không trả tiền Ngân hàng, Ngân hàng khởi kiện buộc phát mãi tài sản để trả nợ; khi cơ quan thi hành án xuống xem xét thấy nhà của gia đình bà O ở trên đất nên không phát mãi được.

Đầu năm 2022, bà N nói ông Đ đồng ý mua 100m^2 của bà N, ông D2 với giá 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, nhà đất đang thế chấp cho ngân hàng, gia đình bà O có nhà trên đất, nếu bà O đứng tên mua thì ngân hàng sẽ giảm tiền lãi; do đó, bà N, bà O và ông Lê Hải Đ thống nhất là ông Đ mua 100m^2 của bà N với giá 2.500.000.000 đồng nhưng để cho bà O đứng tên. Thực hiện thỏa thuận, ông Đ nộp số tiền 1.524.567.000 đồng vào Ngân hàng để giải chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về; đồng thời ông Đ chuyển trả cho bà N thực tế số tiền còn lại hơn 200.000.000 đồng; không phải số tiền 975.433.000 đồng như ghi nhận trong vi bằng của Thừa phát lại.

Hai bên thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 195,9m^2 giữa bà N và bà O.

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

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người được thi hành án tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Các bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án (Bản án sơ thẩm 04/2013/DS-ST ngày 03/01/2013 và Quyết định số 11/2013/QĐ-PT ngày 30/5/2013, Bản án phúc thẩm số 112/2015/DS-PT ngày 23/7/2016) đã xác định nghĩa vụ thi hành án của ông Phạm Ngọc D2, bà Nguyễn Thị Thúy N đối với bà Nguyễn Thị T3 và bà Từ Nguyễn Diễm H2. Ông D2, bà N chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà T, bà H theo các bản án trên; do đó, cơ quan thi hành án ban hành Quyết định số 69/QĐ-CCTHADS ngày 08/7/2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với với nhà đất do ông D2, bà N đứng tên diện tích đất 195,9m^2 (và nhà cấp 4 gắn liền), thửa số 61, tờ bản đồ số 28, tại phường P, thành phố T1; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, số vào sổ: 00089 QSDĐ/H cấp ngày 26/5/2004, đăng ký biến động sang tên ông D2, bà N ngày 02/02/2007.

Khi giải quyết tranh chấp giữa bà O, bà N đối với nhà, đất (nêu trên) Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ

án của bà T, bà H là đúng quy định tại Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự và khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà T, bà H tham gia tố tụng trong vụ án cho đến thời điểm hoãn phiên tòa ngày 18/9/2023; tuy nhiên tại phiên tòa ngày 21/9/2023, Tòa án bỏ tư cách tham gia tố tụng ra khỏi vụ án của bà T, bà H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đồng thời không thông báo bằng văn bản để các đương sự thực hiện quyền khiếu nại theo quy định của Điều 499 của Bộ luật Tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án.

Ông Lê Hải Đ là người mua tài sản thế chấp, đã trả cho Ngân hàng số tiền 1.524.567.000 đồng để giải chấp, lấy giấy tờ nhà đất về làm thủ tục chuyển nhượng; do đó, khi giải quyết tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Đ tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Đ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Lời khai của các bên đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện như sau:

Bà Nguyễn Thị Hồng H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 983356, số vào sổ: 00089 QSDĐ/H ngày 26/5/2004, diện tích 195,9m^2 (có 152m^2 đất ở), thửa đất 61, tờ bản đồ số 28, tại phường P, thành phố T1. Gia đình bà H1, bà O (con gái bà H1) sinh sống trong căn nhà cấp 4 trên thửa đất này.

Năm 2007, bà H1 bán nhà và diện tích đất gắn liền cho ông D2, bà N; ông D2, bà N đăng ký sang tên ngày 02/02/2007 và đem thế chấp cho ngân hàng. Tuy nhiên, thực tế gia đình bà H1, bà O vẫn chiếm hữu, cất nhà ở trên diện tích đất 95m^2 của thửa đất số 61 cho đến hiện nay.

Nội dung vụ án theo phân tích của bản án sơ thẩm là bà H1 bán hết nhà đất cho bà N, ông D2 năm 2007; sau đó cũng trong năm 2007, bà N, ông D2 bán lại cho bà O 95m^2 giá 500.000.000 đồng; đến năm 2022, bà N bán toàn bộ diện tích của thửa đất 61 cho bà O. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà O và bà N thống nhất bà H1 chỉ bán cho bà N, ông D2 100m^2 với giá 300.000.000 đồng, 95m^2 đất còn lại vẫn là của bà H1 (bà H1, bà O cất nhà ở), hai bên làm giấy bán 500.000.000 đồng chỉ là giả tạo (để đảm bảo quyền lợi của bà H1, bà O), vì bà N, ông D2 đã đứng tên toàn bộ thửa đất và đem thế chấp cho Ngân hàng. Đến năm 2022, ông Đ mua diện tích đất 100m^2 của bà N trong thửa 61 với giá 2.500.000.000 đồng nhưng ghi 3.000.000.000 đồng (vì đã tính 500.000.000 đồng trước đó của bà O đối với diện tích 95m^2); ông Đ nhờ bà O đứng tên.

[2.2] Xét Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, lời khai của các bên và chứng cứ trong vụ án còn nhiều mâu thuẫn nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ; cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án cho đúng pháp luật.

Khi giải quyết lại vụ án, nếu có căn cứ xác định bà H1, bà O chỉ bán cho bà N, ông D2 100m^2 đất, còn lại 95m^2 cất nhà ở từ năm 2007 đến nay thì phải xem xét quyền lợi hợp pháp cho gia đình bà O (chồng bà O là ông Lễ và 02

người con). Nếu gia đình bà O thật sự khó khăn, chỉ có duy nhất chỗ ở này thì cần lấy ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về trường hợp tách thửa đất số 61 (diện tích 195,9m^2) thành 02 thửa để đảm bảo chỗ ở hợp pháp của gia đình bà O.

Mặt khác, khi giải quyết vụ án thì quyền lợi của chủ sở hữu đối với số tiền 1.524.567.000 đồng trả cho Ngân hàng để giải chấp tài sản phải được bảo đảm ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bị kê biên để thi hành án theo quy định tại các Điều: 346, 347 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Sự tự nguyên thỏa thuận giữa nguyên đơn bà O và bị đơn bà N là không phù hợp với pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba (người được thi hành án) nên không được Tòa án chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O và bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thúy N được miễn nộp tiền án phí.

Bà Võ Thị Hoàng O không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T trả lại cho bà Võ Thị Hoàng O 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000872 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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 thành phố T;

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

- TAND thành phố T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp;
Tòa DS.

(đã ký)

Đào Minh Đa