

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 240/2019/DS-PT
Ngày 28-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng thuê nhà ở

**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: Bà Ngô Thị Bích Diệp
Ông Nguyễn Văn Tài

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

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

Trong các ngày 16, 21 và 28 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 243/2019/TLPT-DS ngày 13/8/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 244/2019/QĐ-PT ngày 04/9/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 14, ấp 10, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T; địa chỉ nơi ở hiện nay: Số nhà 17, đường 13A, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 13/4/2018). Có mặt.

2. Bị đơn:

Bà Ngô Thị Y, sinh năm 1961;

Bà Nguyễn Y T1, sinh năm 1986, có mặt,

Cùng địa chỉ: Số nhà 616, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn P, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: Phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 24/6/2019). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ thường trú: Số nhà 310, đường Hồ Văn Cống, khu phố 6, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H; bị đơn bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Ngô Thị Y và bà Nguyễn Y T1 là chủ sử dụng phần đất có diện tích khoảng 100m²; đo đạc thực tế là 145,7m²; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 115,1m². Nhà, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tọa lạc tại khu phố 6, phường T, thành phố T. Nguồn gốc nhà, đất do cha mẹ bà Y để lại; bà Y và bà T1 sử dụng ổn định cho đến nay.

Ngày 17/12/2017, bà Y và bà T1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 trên cho bà H thông qua “hợp đồng đặt cọc nhà đất” với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bà H đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H1 (là chị gái bà Y), bà H1 đã giao lại số tiền trên cho bà Y. Sau khi nhận tiền, bà Y và bà T1 đã giao nhà, đất cho bà H quản lý, sử dụng.

Do chưa có chỗ ở khác nên ngày 01/01/2018, bà Y ký kết hợp đồng thuê lại một phần căn nhà đã chuyển nhượng cho bà H để sinh sống, thời gian thuê là 05 năm tính từ ngày 01/01/2018 cho đến ngày 01/01/2023, giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng, thanh toán vào ngày 18 hàng tháng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do trên đất có 01 căn nhà cấp 4 đã cũ nên bà H đã sửa lại một phần gồm: Một phần mái che bằng tole phía giáp đường Bùi Ngọc Thu (phần giáp bức tường gạch và phần giáp nhà vệ sinh, phần trước cửa nhà do bà Y làm trước đây), phần ki-ốt (nhà kho) bằng tole, 02 mái che di động, xây 02 vách ngăn phòng, ốp gạch men tường, lát lại nền gạch men, ốp la phong, xây nhà vệ sinh (nhà tắm), làm sân bê tông, làm cống nước, ống nước sinh hoạt, làm đường dây điện, gắn khoảng 20 bóng đèn, mua 05 ghế đá, 01 bàn đá, 05 quạt treo tường, xây 01 bức tường giáp đường Bùi Ngọc Thu, gắn 02 cửa phòng trong nhà, 02 cửa sắt kéo, 01 cửa nhà tắm. Tổng chi phí tiền vật tư là 165.000.000 đồng, tiền công thợ là 195.000.000 đồng.

Sau khi sửa nhà, bà H cho bà Y thuê một phần nhà là 02 căn phòng phía sau, còn phần phòng khách cho bà Phan Thị D thuê với giá 300.000 đồng/tháng, một phần mặt bằng còn lại bà H để sử dụng. Đến tháng 4/2018, gia đình bà Y liên tục kiểm chuyện, dọa nạt và chiếm giữ phần nhà, đất đã chuyển nhượng cho bà H.

Bà H khởi kiện với các yêu cầu như sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/12/2017 giữa bà H và bà Y, bà T1 thông qua hợp đồng đặt cọc nhà, đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích là 100m², đo đạc thực tế là 145,7m² (trong đó có 86,4m² thuộc hành lang an toàn đường bộ); trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 115,1m² (trong đó có 61,3m² thuộc hành lang an toàn đường bộ);

+ Yêu cầu bà Y và bà T1 trả cho bà H số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng; số tiền sửa chữa công trình gắn liền với đất là 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bị hủy là 850.000.000 đồng.

+ Yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ở ký ngày 01/01/2018 giữa bà H và bà Y; yêu cầu bà Y và bà T1 trả số tiền thuê chưa thanh toán theo hợp đồng tạm tính là 14.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện, không tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở giữa bà H và bà Y ký ngày 01/01/2018; không yêu cầu bà Y và bà T1 trả tiền thuê nhà ở là 14.000.000 đồng. Các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên.

- Bị đơn bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 trình bày:

Phần nhà, đất đang tranh chấp có nguồn gốc do cha bà Y là cụ Ngô Văn C tặng cho các chị em của bà Y từ năm 1987 gồm có: Bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Kim A (đã chết), bà Ngô Thị Y và bà Huỳnh Thị H. Hiện nay, những người được tặng cho đang quản lý, sử dụng phần đất và nhà nêu trên, mỗi người một phần. Phần nhà, đất có diện tích 145,7m² (trong đó có 86,4m² thuộc hành lang an toàn đường bộ) do bà Y và con của bà Y là bà T1 quản lý, sử dụng, hiện vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

Tháng 12/2017, do cần tiền gấp để trả nợ nên bà Y có vay của bà H số tiền 300.000.000 đồng. Bà H yêu cầu bà Y, bà T1 phải ký hợp đồng đặt cọc nhà, đất, hợp đồng thuê nhà để làm tin thì mới cho mượn số tiền trên nên bà Y và bà T1 mới ký. Bà Y có ký tên và lấn tay dưới phần bên bán nhưng chữ viết “Ngô Thị Y” thì không phải do bà T1 viết.

Khi cho vay, bà H nói không tính lãi. Tuy nhiên, khi giao cho bà H1 và bà T1 300.000.000 đồng thì bà H nói bà Y có thiếu bà H 20.000.000 đồng nên bà H1 và bà T1 giao lại cho bà H 20.000.000 đồng, vì vậy bà Y và bà T1 chỉ giữ số tiền 280.000.000 đồng. Bà H1 là người trực tiếp nhận tiền và giao cho bà Y. Đối với mặt bằng nhà đất thì bà H tự thu tiền (trước đây bà Y cho thuê hàng tháng với số tiền 5.100.000 đồng).

Đối với việc sửa chữa nhà thì bà Y và bà T1 trình bày: Phần đất đang tranh chấp và nhà thuộc quy hoạch nên không được sửa chữa; bà Y cho bà H thuê nhiều năm nay (khoảng 10 năm) phần đất phía trước nhà để bà H buôn bán; sau khi cho bà Y và bà T1 vay tiền thì bà H xin sửa chữa nhà vệ sinh nên bà Y và bà T1 đồng ý. Trong thời gian này, bà Y và bà T1 đi làm xa không có nhà, mấy ngày sau về nhà thì bà H đã phá cửa vào trong nhà tiến hành sửa chữa tiếp. Bà Y và bà T1 không đồng ý và yêu cầu không được sửa chữa nhưng bà H không đồng ý. Do đang mượn tiền của bà H nên bà Y và bà T1 cũng phải để cho bà H sửa và không báo chính quyền địa phương. Sau đó, bà Y và bà T1 tiếp tục đi làm xa, ở nhà bà H tiếp tục sửa chữa nhà hết gần 01 tháng, bà H sửa các phần gồm: Một phần mái che bằng tole phía giáp đường Bùi Ngọc Thu (phần giáp bức tường gạch và phần giáp nhà vệ sinh, phần trước của nhà do bà Y làm trước

đây), 02 mái che di động, xây 02 vách ngăn phòng, ốp gạch men tường, lát lại nền gạch men, ốp la phòng, xây nhà vệ sinh (nhà tắm), làm thêm sân bê tông phía trước, ống nước sinh hoạt, làm lại đường dây điện, gắn khoảng 12 bóng đèn, mua 05 ghế đá, 01 bàn đá, 05 quạt treo tường, xây 01 bức tường giáp đường Bùi Ngọc Thu, gắn 02 cửa phòng trong nhà, 02 cửa sắt kéo, 01 cửa nhà tắm. Tổng chi phí tiền vật tư, công thợ, bà Y và bà T1 không xác định được. Tuy nhiên, việc sửa chữa trên là do bà H tự ý sửa chữa, không được sự đồng ý của bà Y và bà T1 nên việc bà H yêu cầu số tiền sửa chữa là 150.000.000 đồng, bà Y và bà T1 không đồng ý.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà là 14.000.000 đồng thì bà Y và bà T1 xác định không chuyển nhượng nhà, đất cho bà H nên không có việc thuê nhà. Bà Y và bà T1 xác định ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà chỉ để vay tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với số tiền 14.000.000 đồng thì bị đơn đồng ý.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà Y và bà T1 không đồng ý, chỉ đồng ý trả lại cho bà H số tiền đã vay là 300.000.000 đồng nhưng do khó khăn nên xin trả dần mỗi năm 40.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, bà Y và bà T1 đồng ý trả cho bà H tiền sửa chữa nhà là 50.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà H1 là chị của bà Y. Bà H1 thống nhất trình bày của bà Y. Bà Y và con là bà T1 không chuyển nhượng nhà, đất cho bà H. Do năm 2017, bà Y nợ tiền của nhiều người nên bà H đề nghị cho bà Y, bà T1 vay số tiền 300.000.000 đồng để giải quyết nợ nần, bù lại bà Y để cho bà H sử dụng, quản lý cho thuê mặt bằng phía trước căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số 616 đường Bùi Ngọc Thu, khu phố 6, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương trong vòng 10 năm không thu tiền mặt bằng để thanh toán vào số tiền đã vay. Khi cho bà Y và bà T1 vay tiền, bà H yêu cầu bà Y lập văn bản để làm tin nên bà Y có ký tên trên hợp đồng đặt cọc và bà H1 cũng ký với tư cách người làm chứng, chứ thực tế không có việc chuyển nhượng nhà.

Ngày 17/12/2017, bà H giao cho bà H1 số tiền 300.000.000 đồng để bà H1 giao lại cho bà Y, nhưng do bà H nói bà Y còn nợ bà H 20.000.000 đồng nên bà H1 giao lại cho bà H 20.000.000 đồng, số tiền bà H1 giữ là 280.000.000 đồng, sau đó bà H1 giao lại cho bà Y.

- Người làm chứng ông Trần Văn X trình bày:

Ông Xuất và bà H không có mối quan hệ gì, ông X biết bà H do ông X và bà H cùng sinh sống tại tổ 13, ấp 10, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, ông X là tổ trưởng tổ 13. Ông X không nhớ chính xác thời gian, chỉ nhớ vào buổi chiều sau khi bà H đi bán về, bà H có đến nhà ông X và nói rằng bà H mới mua nhà đất tại nơi bà H bán hàng ở T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà H có nhờ ông X lập hợp đồng đặt cọc nhà đất, ông X có nói với bà H sao viết hợp đồng đặt cọc thì bà H nói là đi mua mẫu hợp đồng chuyển nhượng không có và hỏi ông Xuất lập hợp đồng đặt cọc được không thì ông X nói đây chỉ là hợp đồng viết tay chưa công chứng nên viết hợp đồng đặt cọc cũng được, khi nào ra công chứng thì viết hợp đồng chuyển nhượng mới có giá trị. Ông X điền nội dung trong hợp đồng đặt cọc theo các nội dung do bà H cung cấp. Do thời gian quá lâu nên ông X không nhớ giá chuyển nhượng, vị trí đất tại đâu chỉ nhớ đất ở T, thành phố T, chính là nơi bà H bán hàng. Tại thời điểm ông X viết hợp đồng đặt cọc nhà đất cho bà H chỉ có mặt bà H, không có mặt ai khác. Hợp đồng đặt cọc nhà

đất bà H đưa cho ông X chưa điền nội dung, chưa có chữ ký, chữ viết hay dấu vân tay của ai. Sau khi ông X viết hợp đồng đặt cọc nhà đất cho bà H được một thời gian thì bà H có nói với ông X việc mua bán đã xong và bà H nhờ ông X lập hợp đồng thuê nhà theo mẫu đã soạn sẵn do bà H đưa và cung cấp thông tin cho ông X. Do thời gian lâu nên ông X không nhớ nội dung hợp đồng. Tại thời điểm ông X viết hợp đồng cho bà H thì chưa có chữ ký, chữ viết hay dấu vân tay của các bên.

Tại Bản án sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở” đã ký giữa bà Nguyễn Thị Mai H và bà Ngô Thị Y ngày 01/01/2018 và đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Ngô Thị Y và bà Nguyễn Y T1 trả tiền thuê nhà là 14.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua “hợp đồng đặt cọc nhà đất” đã ký giữa bà Nguyễn Thị Mai H và bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 ngày 17/12/2017.

2.1. Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua “hợp đồng đặt cọc nhà đất” đã ký giữa bà Nguyễn Thị Mai H và bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 ngày 17/12/2017 là vô hiệu.

2.2. Buộc bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Mai H số tiền chuyển nhượng đã nhận, tiền bồi thường thiệt hại và tiền sửa chữa nhà là: 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 10/6/2019, bị đơn bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 24/6/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc Tòa án xác định đất tranh chấp không phải là đất thổ cư và không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền nguyên đơn sửa chữa, cải tạo nhà.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một có Quyết định kháng nghị số 27/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/6/2019 theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; cho rằng ý chí của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm chỉ rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê nhà là 14.000.000 đồng, vẫn giữ nguyên các yêu cầu khác, trong đó có yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018. Trong thời gian Hội đồng xét xử nghị án kéo dài, ngày 18/10/2019 nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo, không kháng cáo đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền sửa chữa, cải tạo căn nhà là 150.000.000 đồng mà thống nhất giá trị cải tạo, sửa chữa nhà là 50.000.000 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho nguyên đơn, mà chỉ vay của

nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả số tiền đã vay là 300.000.000 đồng và hỗ trợ 50.000.000 đồng chi phí sửa chữa, cải tạo nhà cho nguyên đơn.

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 ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thông qua hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2017 giữa bà H với bà Y và bà T1 vô hiệu là có căn cứ, vì bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, việc sử dụng nhà, đất của bị đơn chỉ có giấy ủy quyền ngày 26/3/1987 của cụ Ngô Văn Chưởng (là cha của bị đơn) nhưng nội dung văn bản ủy quyền này cụ Chưởng ủy quyền 04 căn nhà cho 04 người con, không ghi rõ ai nhận được căn nhà nào, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người con khác của cụ Chưởng tham gia tố tụng là chưa đảm bảo. Mặt khác, biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2018 khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ chỉ ghi ý kiến của bà H mà không có ý kiến của bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào biên bản này để xác định rằng bị đơn thừa nhận việc coi nói, sửa chữa nhà của nguyên đơn để làm căn cứ chứng minh bị đơn chấp nhận việc sửa chữa nhà là không đúng trình tự tố tụng. Những vi phạm được liệt kê trong Quyết định kháng nghị số 27/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/6/2019 có một số nội dung chưa chính xác, chưa phù hợp. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ một số vấn đề còn mâu thuẫn như nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại Quyết định kháng nghị số 27/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/6/2019 xác định Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc thu thập chứng cứ như không đối chiếu chứng cứ bản phô-tô do đương sự nộp với bản gốc; không lập biên bản giao nhận chứng cứ; không ban hành quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; không đưa bà Phan Thị D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đã cho rằng một số nội dung theo quyết định kháng nghị là chưa chính xác, chưa phù hợp nên không đặt ra xem xét. Việc đưa bà D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết vì bà D đã trả nhà, không còn sử dụng nhà, đất tranh chấp từ tháng 4/2018.

[1.2] Đối với tài sản tranh chấp là căn nhà cấp 4 diện tích 115,1m² (trong đó có 61,3m² thuộc hành lang an toàn đường bộ) gắn liền trên quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 145,7m² (trong đó có 86,4m² thuộc hành lang an toàn đường bộ), tọa lạc tại số 616 khu phố 6, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là 01 trong 04 căn nhà do cụ Ngô Văn C để lại cho các con gồm Nguyễn Thị H1, Nguyễn Kim A, Ngô

Thị Y và Huỳnh Thị H2 theo “đơn xin ủy quyền cho các con” của cụ Ngô Văn C đề ngày 26/3/1987, được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 06/4/1987. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Y, bà H1 đều xác định mặc dù các chị em bà không lập văn bản phân chia thừa kế nhưng các chị em đều thống nhất tự phân chia mỗi người được sở hữu 01 căn nhà và sử dụng từ năm 1987 cho đến nay, không tranh chấp với nhau. Mặt khác, theo biên bản xác minh ngày 29/5/2019, UBND phường T cung cấp thông tin xác nhận căn nhà nêu trên có nguồn gốc do cụ Ngô Văn C để lại cho con là bà Ngô Thị Y và bà Y quản lý, sử dụng căn nhà từ năm 1987 cho đến nay. Phía nguyên đơn xác định chỉ giao dịch và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y, bà T1 và nay bà H chỉ yêu cầu hủy hợp đồng này. Do đó, xét thấy việc bà A hay bà H2 tham gia tố tụng không làm thay đổi bản chất vụ việc nên không cần thiết phải đưa bà Kim A và bà H2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc nhà, đất ngày 17/12/2017: Nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích là 100m², đo đạc thực tế là 145,7m² (trong đó có 86,4m² thuộc hành lang an toàn đường bộ); trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 115,1m² (trong đó có 61,3m² thuộc hành lang an toàn đường bộ), tọa lạc số 616 khu phố 6, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cho bị đơn (do bà Nguyễn Thị H1 nhận thay), nguyên đơn nhận nhà, đất và tiến hành tôn tạo, sửa chữa lại căn nhà và cho bị đơn, bà Phan Thị D thuê để ở. Và thực tế, có việc nguyên đơn đã sử dụng nhà từ tháng 12/2017 đến tháng 4/2018 và tiến hành sửa chữa nhà. Phía bị đơn xác định không có việc chuyển nhượng nhà, đất mà chỉ vay tiền của nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận 280.000.000 đồng do bà H cần trừ nợ trước đó của bà Y hết 20.000.000 đồng và theo yêu cầu của bị đơn phải ký thế chấp nhà, đất thông qua hợp đồng đặt cọc nêu trên. Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào xác định có việc nguyên đơn vay tiền của bị đơn nên không có căn cứ để xem xét đây là giao dịch vay tài sản.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng đặt cọc nhà, đất ngày 17/12/2017 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mai H và bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 nhận thấy: Bà Y và bà T1 chưa chứng minh được quyền sở hữu đối với căn nhà, chưa kê khai nhận di sản thừa kế của cụ Ngô Văn C. Theo biên bản xác minh ngày 29/5/2019, Ủy ban nhân dân phường T cung cấp: “*Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Mai H và bà Ngô Thị Y là của ông Ngô Văn C (cha ruột bà Y) cho bà Y. Phần đất của bà Ngô Thị Y được sử dụng ổn định từ năm 1987 cho đến nay, nhưng do toàn bộ phần đất bà Y sử dụng nằm trong chỉ giới xây dựng đường Bùi Ngọc Thu nên bà Y không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp Nhà nước mở rộng đường Bùi Ngọc Thu thì bà Y phải giao đất lại cho Nhà nước*”. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận biết rõ nguồn gốc nhà, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất do nằm trong chỉ giới xây dựng đường nhưng vẫn tiến hành giao dịch, ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2017 và hợp đồng chưa được công chứng theo quy định. Đối chiếu với quy định tại Điều 168 của Luật Đất đai thì “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận*”, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai thì việc

chuyển nhượng nhà, đất nêu trên giữa bà H và bà Y, bà T1 là vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Do đó, cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua “hợp đồng đặt cọc nhà đất” ngày 17/12/2018 giữa bà Y, bà T1 và bà H là vô hiệu.

[2.3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất bà Y và bà T1 hiện đang quản lý, sử dụng diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất từ tháng 4/2018 đến nay nên bà H không phải giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Y và bà T1; đồng thời bà Y thừa nhận có nhờ bà H1 đi cùng bà T1 đến nhà bà H để nhận số tiền 300.000.000 đồng và tại biên nhận tiền mua bán nhà, đất thể hiện bà H1 và bà T1 đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng, do đó bà Y và bà T1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bị hủy là 850.000.000 đồng căn cứ trên cơ sở chênh lệch giá đất tính theo giá đất ở. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ nhà, đất không đủ điều kiện chuyển nhượng vẫn tiến hành giao dịch nên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại xảy ra thì bà H phải tự chịu 1/2, còn bà Y và bà T1 phải tự chịu 1/2 thiệt hại, từ đó căn cứ theo giá trị của đất trồng cây lâu năm để tính chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất để buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn 600.000.000 đồng là không đúng.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi thường chi phí cải tạo, sửa chữa nhà: Xét thấy, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm tuyên bồi thường chi phí sửa chữa căn nhà. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá trị cải tạo, sửa chữa căn nhà là 50.000.000 đồng, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 50.000.000 đồng nên cần ghi nhận. Do bị đơn đã thanh toán giá trị cải tạo, sửa chữa nhà cho nguyên đơn nên bị đơn được quyền sử dụng các công trình sửa chữa, cải tạo gồm sân bê tông, nhà vệ sinh, tường xây, cửa sắt, ... gắn liền với nhà, đất tranh chấp nêu trên sau khi đã thanh toán chi phí cải tạo, sửa chữa nhà cho nguyên đơn với số tiền là 50.000.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định tại cấp sơ thẩm nguyên đơn chỉ rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Y và bà T1 trả tiền thuê nhà với số tiền 14.000.000 đồng, vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà là 14.000.000 đồng và nguyên đơn không kháng cáo nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đặt ra xem xét, nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Từ những nhận định nêu trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần; kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần; kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 166, Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Nguyễn Thị Mai H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1.

3. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị số 27/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/6/2019.

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

4.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở và yêu cầu bà Ngô Thị Y và bà Nguyễn Y T1 trả tiền thuê nhà là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng).

4.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Ngô Thị Y và bà Nguyễn Y T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua “hợp đồng đặt cọc nhà đất” ngày 17/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mai H và bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 là vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Mai H số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H và bị đơn bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 về giá trị chi phí sửa chữa, cải tạo nhà là 50.000.000 đồng.

Buộc bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Mai H 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền sửa chữa, cải tạo nhà.

Bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 được tiếp tục sử dụng các công trình sửa chữa, cải tạo gồm sân bê tông, nhà vệ sinh, tường xây, cửa sắt... gắn liền với nhà, đất tọa lạc số 616 khu phố 6, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H đối với bị đơn bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 về việc bồi thường thiệt hại số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng).

4.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là:

Bà Nguyễn Thị Mai H phải nộp 1.813.314 đồng (một triệu tám trăm mười ba nghìn ba trăm mười bốn đồng), đã thực hiện xong.

Bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 phải nộp 1.813.314 đồng (một triệu tám trăm mười ba nghìn ba trăm mười bốn đồng) để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mai H do bà H đã nộp tạm ứng.

4.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Mai H phải nộp 37.500.000 đồng (ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.310.000 đồng (hai mươi sáu triệu ba trăm mười nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022084 ngày 28/5/2018 và số 0033679 ngày 22/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Mai H còn phải nộp thêm số tiền 11.190.000 đồng (mười một triệu một trăm chín mươi nghìn đồng).

Bà Ngô Thị Y, bà Nguyễn Y T1 phải nộp 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Nguyễn Thị Mai H 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034189 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Ngô Thị Y và bà Nguyễn Y T1 600.000 (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034097 ngày 14/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự;

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Trúc