

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 307/2020/DS-PT

Ngày: 15/12/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất;
kiện đòi tài sản”

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 Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Ông Đào Minh Đa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 141/2020/TLPT-DS ngày 16/3/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2020/QĐPT-DS ngày 02/11/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1978; địa chỉ: Nhà số B179F, khu phố BH, phường BN, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Lê Thị P, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Số 1/364, đường 22 tháng 12, khu phố H 2, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Tổ 2, Khu 2, khu phố TH B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Lê Văn B, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: Số 1/364, đường 22 tháng 12, khu phố H 2, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Tổ 2, Khu 2, khu phố TH B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Lê Thị Bé Th, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 1/364, đường 22 tháng 12, khu phố H 2, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Lê Văn L, sinh năm 1983; địa chỉ: Số nhà B118E, khu phố Bình Phước, phường BN, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông T1, bà P, ông B, bà Th, ông L ủy quyền cho ông Hoàng Tăng Lu, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 251 đường Phạm Ngọc Thạch, phường HT, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và ông Lưu Văn B1, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp 2, xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2020). Ông B1 có mặt, ông Lu có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Minh C1, sinh năm 1961 - Chủ doanh nghiệp tư nhân TV; địa chỉ: Chợ TG, đường 22 tháng 12, khu phố H 2, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Lê Văn N1, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: Xã Thọ Ngọc, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: Số 5B đường Nguyễn Văn Tiết, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2019). Ông N1 có mặt.

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

1. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A18/17, khu phố Bình Thuận 2, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Phạm Xuân N1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A18/17, khu phố Bình Thuận 2, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Phạm Thanh Tùng – chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền số 4804/UBND-KTN ngày 20/9/2019). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ông Lê Minh C1, sinh năm 1961; địa chỉ: Chợ TG, đường 22 tháng 12, khu phố H 2, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Lê Văn N1, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: Xã Thọ Ngọc, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: Số 5B, đường Nguyễn Văn Tiết, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2019). Ông N1 có mặt.

6. Bà Trần Thị Thúy P1; địa chỉ: Nhà số B179F, khu phố BH, phường BN, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn T1 và bị đơn ông Lê Minh C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa các nguyên đơn ông Lê Văn T1, bà Lê Thị P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn B, bà Lê Thị Bé Th và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 10 tháng 8 năm 2003, ông Lê Văn Mùi (là cha của nguyên đơn) và vợ chồng ông Phan Xuân N1, bà Lê Thị L1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất nền phân lô. Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông N1, bà L1 đồng ý bán lại lô đất số 2 lô B thuộc khu dân cư TG do Doanh nghiệp tư nhân TV làm chủ đầu tư, lô đất tọa lạc tại khu dân cư TG, phường TG, thị xã T, tỉnh Bình Dương với diện tích $5m \times 20m = 100m^2$, giá chuyển nhượng là 3.800.000 đồng/ m^2 . Tổng thành tiền là 380.000.000 đồng. Ông Mùi đã đặt cọc trước 50.000.000 đồng và số tiền thanh toán chênh lệch theo đơn giá thỏa thuận là 200.000.000 đồng vào ngày 16 tháng 8 năm 2003, đồng thời hoàn tất nghĩa vụ thanh toán phần còn lại thay cho vợ chồng ông N1, bà L1 để trả cho Doanh nghiệp tư nhân TV vào ngày 25 tháng 01 năm 2006 và được chủ Doanh nghiệp tư nhân TV chấp thuận giải quyết hồ sơ sang nhượng lại giữa ông Mùi và ông N1, bà L1. Sau đó, Doanh nghiệp tư nhân TV đã trả lại số tiền dư do đo đạc lô đất có chênh lệch $15m^2$ với số tiền là 22.500.000 đồng.

Nguồn gốc lô đất số 2 lô B nêu trên là do chủ đầu tư Doanh nghiệp tư nhân TV là ông Lê Minh C1 bán ban đầu cho vợ chồng ông N1, bà L1 với giá là 1.500.000 đồng/ m^2 , sau đó vợ chồng ông N1, bà L1 mới chuyển nhượng lại cho ông Mùi với giá 3.800.000 đồng/ m^2 và giao lại cho ông Mùi lô đất cùng giấy tờ mua bán để ông Mùi làm giấy tờ với Doanh nghiệp tư nhân TV.

Đầu tháng 12 năm 2004 ông C1 giao cho ông Mùi bản vẽ xây dựng nhà và yêu cầu ông Mùi phải xây dựng nhà theo bản vẽ đã được thiết kế sẵn theo quy hoạch. Sau đó, ông Mùi xây dựng nhà và cả gia đình về đây sinh sống.

Trong suốt thời gian sống trên đất, ông Mùi nhiều lần yêu cầu chủ Doanh nghiệp tư nhân TV thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất số 2 lô B đã chuyển nhượng cho ông Mùi để ông Mùi đi làm thủ tục xin cấp chủ quyền nhà ở, nhưng Doanh nghiệp tư nhân TV không thực hiện với lý do “Chờ các chủ lô đất khác trong khu dân cư xây dựng nhà ở xong hết mới tiến hành ra sổ một lần”, trong khi ông Mùi đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng đất và cũng được sự đồng ý của Doanh nghiệp tư nhân TV cho ông Mùi xây dựng nhà theo thiết kế sẵn và gia đình ông Mùi đã ở ổn định từ tháng 4 năm 2005 đến ngày 15 tháng 01 năm 2015.

Ngày 18 tháng 10 năm 2011 ông Mùi chết, bà Linh (là mẹ của nguyên đơn) cùng các con là ông Lê Văn B, bà Lê Thị Bé Th và bà Lê Thị Kim Mai vẫn ở trên căn nhà do ông Mùi xây dựng.

Vào tháng 01 năm 2015, bà Linh bị bệnh nặng phải có người chăm sóc nên bà Linh về sống trị bệnh với con gái là bà Lê Thị P ở phường A. Khoảng 2 tuần sau, kể từ khi về sống với con gái thì bà Linh được biết ông C1 đã cho người làm công qua khóa cửa lấy lại nhà và đất, bà Linh có phản đối việc ông C1 công nhiên chiếm đoạt nhà nhưng ông C1 trả lời là trừ nợ mà cả gia đình bà Linh đã vay và kiên quyết không trả nhà ở cho bà Linh. Từ đó cho đến nay không ai trong gia đình nguyên đơn được quyền về nhà này nữa.

Do bà Linh bị bệnh nên không có điều kiện để thưa kiện đòi lại nhà. Đến ngày 30 tháng 4 năm 2015 bà Linh chết. Từ khi bà Linh chết, ông C1 vẫn chưa

làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không trả căn nhà nêu trên cho gia đình nguyên đơn.

Do ông Mùi, bà Linh chết nên căn nhà và đất nêu trên trở thành di sản thừa kế của các con ông Mùi, bà Linh nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Lê Minh C1 – Là chủ Doanh nghiệp tư nhân TV phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 2 lô B thuộc khu dân cư TG và công nhận quyền sở hữu đối với tài sản là căn nhà số 1/364, đường 22 tháng 12, khu phố H 2, phường TG gắn liền trên lô đất số 2 lô B cho các đồng thừa kế của ông Lê Văn Mùi, bà Nguyễn Thị Linh được quyền đăng ký giải quyết theo quy định pháp luật thừa kế.

Ngày 10 tháng 10 năm 2019 nguyên đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Xuân N1, bà Lê Thị L1 với ông Lê Văn Mùi; giao dịch giữa Doanh nghiệp tư nhân TV với ông Phạm Xuân N1, bà Lê Thị L1 có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Xuân N1, bà Lê Thị L1 với ông Lê Văn Mùi; giao dịch giữa Doanh nghiệp tư nhân TV với ông Phạm Xuân N1, bà Lê Thị L1 bị vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các giao dịch nêu trên bị vô hiệu.

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn N1 trình bày:

Về nguồn gốc lô đất số 2 lô B đang tranh chấp là do chủ đầu tư Doanh nghiệp tư nhân TV là ông Lê Minh C1 bán ban đầu cho vợ chồng ông N1, bà L1 với giá là 1.500.000 đồng/m², sau đó vợ chồng ông N1, bà L1 mới bán lại cho ông Mùi và giao lại cho ông Mùi lô đất cùng giấy tờ mua bán để ông Mùi làm giấy tờ với Doanh nghiệp tư nhân TV.

Theo thỏa thuận của Doanh nghiệp tư nhân TV thì vợ chồng ông N1, bà L1 đã thanh toán 20% giá trị trước, tương đương với số tiền 30.000.000 đồng cho Doanh nghiệp tư nhân TV.

Riêng ông Mùi giao lại cho ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền bao nhiêu thì bị đơn không nhớ.

Do ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV có mối quan hệ quen biết và thân thiết với vợ chồng bà Nguyễn Thị Linh và ông Lê Văn Mùi. Gia đình bà Linh đã vay ông C1 là chủ Doanh nghiệp tư nhân TV nhiều lần tiền, cụ thể:

Người thứ nhất vay: Khi còn sống bà Linh đã vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền là 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng), cụ thể các lần vay như sau:

Lần 1: Ngày 12 tháng 9 năm 2011, bà Linh xác nhận số nợ ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), hẹn trong thời hạn 03 tháng sẽ trả.

Lần 2: Ngày 27 tháng 9 năm 2011, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)

Lần 3: Ngày 30 tháng 9 năm 2011, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng)

Lần 4: Ngày 24 tháng 11 năm 2011, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Lần 5: Ngày 14 tháng 01 năm 2012, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng), hẹn 3 tháng sẽ trả.

Lần 6: Ngày 21 tháng 01 năm 2012, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 10.000.000 (Mười triệu đồng).

Lần 7: Ngày 05 tháng 02 năm 2012, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu đồng).

Lần 8: Ngày 03 tháng 3 năm 2012, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu đồng).

Lần 9: Ngày 08 tháng 01 năm 2012, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 10.000.000 (Mười triệu đồng).

Lần 10: Ngày 17 tháng 01 năm 2012, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 10.000.000 (Mười triệu đồng).

Lần 11: Ngày 23 tháng 02 năm 2012, bà Linh vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 30.000.000 (Ba triệu đồng).

Người thứ hai vay: Ông Lê Văn B vay của ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV tổng số tiền là 60.000.000 đồng, cụ thể:

Lần 1: Ngày 15 tháng 03 năm 2012, ông B vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 10.000.000 (Mười triệu đồng).

Lần 2: Ngày 15 tháng 03 năm 2012, ông B vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng).

Lần 3: Ngày 17 tháng 03 năm 2012, ông B vay ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu đồng).

Người thứ ba vay: Ông Lê Văn L vay của ông C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV số tiền là 55.000.000 (Năm mươi lăm triệu đồng) vào ngày 25 tháng 03 năm 2012.

Như vậy, tổng số tiền mà bà Linh, ông B, ông L đã vay của ông C1 là chủ Doanh nghiệp tư nhân TV là 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng), chưa bao gồm tiền lãi. Do gia đình bà Linh không có tiền trả nợ cho ông C1 là chủ Doanh nghiệp tư nhân TV nên gia đình bà Linh đã bán lại căn nhà và đất cho ông C1 là chủ doanh nghiệp tư nhân TV số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ đồng), hai bên đã cân trừ số nợ 950.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi. Sau đó, gia đình bà Linh giao nhà, đất cho ông C1 chủ doanh nghiệp tư nhân TV quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến nay. Vào khoảng tháng 05 năm 2013, ông C1 chủ doanh nghiệp tư nhân TV có thuê người tiến hành sửa chữa lại toàn bộ căn nhà hết số tiền 235.000.000 đồng.

Hiện nay, các con của bà Linh, ông Mùi khởi kiện đòi ông C1 chủ doanh nghiệp tư nhân TV phải trả lại nhà và đất tọa lạc tại chợ TG, phường TG, thị xã T, tỉnh Bình Dương, ông C1 không đồng ý. Nếu Tòa án tuyên giao dịch giữa ông C1 chủ doanh nghiệp tư nhân TV và bà Linh vô hiệu thì các con của bà Linh ông Mùi gồm: Lê Văn T1, Lê Thị Thúy Phương, Lê Văn L, Lê Văn B, Lê Thị Bé Th phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông C1 chủ doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 1.235.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Phạm Xuân N1 và bà Lê Thị Liên thống nhất trình bày:

Vào ngày 18 tháng 3 năm 2002 vợ chồng ông bà có mua một lô đất B2 khu dân cư chợ TG của Doanh nghiệp tư nhân TV diện tích đất 100m² (ngang 5m, dài 20m) với giá 1.500.000 đồng/1m². Theo thỏa thuận của Doanh nghiệp tư nhân TV thì vợ chồng ông bà phải thanh toán 20% giá trị trước, tương đương với số tiền 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó do không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên vợ chồng ông bà đã bán cho ông Lê Văn Mùi với giá chuyển nhượng là 3.800.000 đồng/1m² vào ngày 10 tháng 8 năm 2003. Theo thỏa thuận thì ông Mùi đặt cọc trước số tiền là 50.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng ngày 10 tháng 8 năm 2003. Hẹn đến ngày 14 tháng 8 năm 2003 ông Mùi phải giao đủ số tiền chênh lệch là 200.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng lại đất cho ông Mùi thì vợ chồng ông bà có thông báo cho ông C1 là chủ Doanh nghiệp tư nhân TV biết về việc vợ chồng ông bà đã thỏa thuận bán lại đất cho ông Mùi, và ông Mùi sẽ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Doanh nghiệp tư nhân TV thì được ông C1 đồng ý. Vợ chồng ông bà đã nhận của ông Mùi tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng vào ngày 10 tháng 8 năm 2003 và 200.000.000 đồng vào ngày 16 tháng 8 năm 2003.

Giấy đặt cọc ngày 10 tháng 8 năm 2003 có đoạn ghi “Bên chuyển nhượng cam kết sang tên (chủ quyền sử dụng) lô đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng nếu tự ý thay đổi sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc” có nghĩa là chỉ sang tên được thể hiện trong tờ biên nhận lập ngày 17 tháng 8 năm 2003 giữa Doanh nghiệp tư nhân TV và ông Lê Văn Mùi không phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thời điểm này Doanh nghiệp tư nhân TV chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà.

Tờ biên nhận ngày 18 tháng 3 năm 2002 là ông N1 trả 20% tương đương với số tiền 30.000.000 đồng cho Doanh nghiệp tư nhân TV.

Chữ viết trong giấy đặt cọc ngày 10 tháng 8 năm 2003 không phải là của vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, chữ ký và chữ viết họ tên “Bên chuyển” là của vợ chồng ông bà.

Do vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng đất xong cho ông Mùi và đã nhận đủ tiền của ông Mùi, còn việc giao nhận đất giữa ông Mùi và Doanh nghiệp tư nhân TV như thế nào thì vợ chồng ông bà không biết vì khi chuyển nhượng đất cho ông Mùi thì đã có sự đồng ý của ông C1 là chủ Doanh nghiệp tư nhân TV

vậy nên vợ chồng ông bà không còn liên quan gì đối với phần đất các đương sự đang tranh chấp.

Tờ biên nhận ngày 18 tháng 3 năm 2002 thể hiện đất B2 và biên nhận thu tiền ngày 17 tháng 8 năm 2003 thể hiện đất 2^B là có sự mâu thuẫn. Tuy nhiên vợ chồng ông bà chỉ biết là vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của Doanh nghiệp tư nhân TV là đất thuộc B2.

- *Người đại diện theo ủy quyền của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bình Dương: Ông Phạm Thanh Tùng trình bày:*

Ông thống nhất với trình bày của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương được thể hiện tại Công văn số 2792/STNMT-CCQLĐĐ ngày 05 tháng 6 năm 2019.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:*

Ngày 11 tháng 11 năm 2002, UBND tỉnh có Công văn số 4520/UB-SX chấp thuận chủ trương quy hoạch và giao Doanh nghiệp tư nhân TV làm chủ đầu tư xây dựng Khu dân cư Chợ TG diện tích 10.108m² tại xã TG, huyện T (nay là phường TG, thị xã T).

Ngày 05 tháng 5 năm 2004 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3430/QĐ-CT phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư Chợ TG với diện tích 15.589m².

Trên cơ sở đó, Doanh nghiệp tư nhân TV thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Văn Sáu tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Phòng công chứng số 2 ngày 23 tháng 9 năm 2004 với diện tích 7.884m². Khu đất của ông Sáu có diện tích 8.711m² tại thửa 158, Tờ bản đồ C2 đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-597412 ngày 26 tháng 8 năm 1997.

Ngày 18 tháng 02 năm 2005 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 599/QĐ-CT thu hồi diện tích 7,884m² của ông Võ Văn Sáu, giao cho Doanh nghiệp tư nhân TV với diện tích 6.603,6m² (đã trừ 1.005,8m² đất thuộc hành lang lộ giới) tại thửa 202, 203, Tờ bản đồ C3, thời gian giao là 49 năm, kể từ ngày 18 tháng 02 năm 2005.

Ngày 13 tháng 6 năm 2007, Cục thuế có Công văn số 3621/CT-THDT về việc nộp các khoản về đất đai gửi Doanh nghiệp tư nhân TV, theo đó số tiền sử dụng đất phải nộp cho 49 năm là 2.582.679.340 đồng và lệ phí trước bạ về đất phải nộp là 25.826.793 đồng.

Về diện tích đất xây dựng chợ có nguồn gốc của ông Lê Minh C1 (chủ doanh nghiệp) đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-196340 ngày 22 tháng 4 năm 2001 với diện tích 4.892m² đất màu (đã trừ 410m² đất thuộc HLATĐB). Công trình đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 1337/GPXD ngày 28 tháng 12 năm 2001 gồm: Nhà lồng chợ diện tích 1.080m² và nhà chợ diện tích 784m². Đến nay Doanh nghiệp tư nhân TV chưa lập thủ tục chuyển mục đích theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp tư nhân TV: Doanh nghiệp đã được UBND tỉnh giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất cho thời hạn là 49 năm. Việc xác định thu tiền sử dụng đất đối với đất ở dự án khu dân cư có thời hạn chuyển sang lâu dài đã được hướng dẫn tại Công văn số 8124/BTC-QLCS ngày 21 tháng 6 năm 2011 của Bộ tài chính và Công văn số 3054/UBND-KTN ngày 22 tháng 10 năm 2012 của UBND tỉnh. Hiện nay việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất ở, UBND tỉnh đã giao Cục thuế xác định tại Công văn số 4564/UBND-KTN ngày 29 tháng 12 năm 2014.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại Điều II Quyết định 3430/QĐ-CT ngày 05 tháng 5 năm 2004, UBND tỉnh yêu cầu doanh nghiệp có trách nhiệm xây dựng nhà phân thô để bán cho người có nhu cầu. Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại Điều 41, Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Để đảm bảo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Doanh nghiệp tư nhân TV phải hoàn tất thủ tục giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và triển khai cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết đã duyệt.

Việc triển khai dự án: Qua kết quả kiểm tra của Sở xây dựng thì dự án của doanh nghiệp nằm trong trường hợp chậm triển khai, UBND tỉnh đã có Công văn số 1295/UBND-KTN giao Sở xây dựng tiếp tục rà soát, báo cáo UBND tỉnh xem xét cho gia hạn. Hiện nay, Sở xây dựng đang thực hiện triển khai nội dung này.

Về các giấy tờ giao dịch giữa các hộ gia đình, cá nhân với doanh nghiệp: Đây là thỏa thuận, cam kết của doanh nghiệp với các hộ gia đình, cá nhân nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn tất các thủ tục pháp lý dự án. Tại kết luận số 3914/KL-STNMT ngày 07 tháng 12 năm 2012, Sở Tài nguyên và Môi trường cũng đã ghi nhận doanh nghiệp đã chuyển nhượng cho 20 hộ với 22 lô đất (trong đó có 02 hộ, mỗi hộ nhận chuyển nhượng 02 lô), việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, hiện đã có 10 lô xây dựng nhà ở. Do đó, doanh nghiệp phải có trách nhiệm thực hiện đúng theo cam kết với các hộ gia đình, cá nhân. Để đảm bảo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thì doanh nghiệp phải hoàn tất thủ tục giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và triển khai cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Bà Trần Thúy P1 trình bày: Bà không có thực hiện giao dịch vay mượn tiền gì với ông Lê Minh C1 là chủ Doanh nghiệp tư nhân TV vào ngày 05 tháng 02 năm 2012. Do đó, bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bản án sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn T1, bà Lê Thị P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn B và bà Lê Thị Bé Th về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với bị đơn ông Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV.

Tuyên giao dịch xác lập giữa Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV và ông Phạm Xuân N1, bà Lê Thị L1 dưới hình thức “Biên nhận thu tiền” ngày 18 tháng 3 năm 2002 bị vô hiệu.

Tuyên giao dịch xác lập giữa ông Phạm Xuân N1, bà Lê Thị L1 với ông Lê Văn Mùi dưới hình thức “Giấy đặt cọc” ngày 10 tháng 8 năm 2003 bị vô hiệu.

Tuyên giao dịch xác lập giữa Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV và ông Lê Văn Mùi, bà Nguyễn Thị Linh dưới hình thức “Biên nhận thu tiền” ngày 17 tháng 8 năm 2003 bị vô hiệu.

Buộc ông Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV phải thanh toán cho ông Phạm Xuân N1, bà Lê Thị L1 số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Xuân N1, bà Lê Thị L1 phải thanh toán cho ông Lê Văn T1, bà Lê Thị P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn B và bà Lê Thị Bé Th là các đồng thừa kế của ông Lê Văn Mùi, bà Nguyễn Thị Linh số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV phải thanh toán cho ông Lê Văn T1, bà Lê Thị P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn B và bà Lê Thị Bé Th là các đồng thừa kế của ông Lê Văn Mùi, bà Nguyễn Thị Linh số tiền 930.130.000 đồng (trong đó 97.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 301.750.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch; 530.880.000 đồng giá trị tài sản trên đất).

Trong đó 465.065.000 đồng của ông Lê Văn Mùi; 465.065.000 đồng của bà Nguyễn Thị Linh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV đối với ông Lê Văn T1, bà Lê Thị P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn B và bà Lê Thị Bé Th là các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Linh về việc kiện đòi tài sản.

Buộc nguyên đơn ông Lê Văn T1, bà Lê Thị P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn B và bà Lê Thị Bé Th là các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Linh phải thanh toán cho ông Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV số tiền vay 465.065.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu không trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

Buộc ông Lê Văn B phải thanh toán cho ông Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV về việc buộc ông Lê Văn T1, bà Lê Thị P, ông Lê Văn L, ông

Lê Văn B và bà Lê Thị Bé Th là các đồng thừa kế của ông Lê Văn Mùi, bà Nguyễn Thị Linh phải thanh toán số tiền sửa chữa nhà 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng).

4. Tạm giao cho ông Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV quản lý, sử dụng diện tích đất 70,1m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc số thửa tự thừa: 534 (tách từ thửa 158 tờ C2); Tờ bản đồ địa chính mới: 173 (C2) tọa lạc tại khu phố H 2, phường TG, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ông Lê Minh C1 – Chủ doanh nghiệp tư nhân TV được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2019, ông Lê Văn T1 là người đại diện cho các nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại phúc thẩm buộc ông Lê Minh C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV phải giao trả lại căn nhà gắn liền diện tích đất 70,1m² tọa lạc tại phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho các nguyên đơn. Ngày 03/12/2019, ông Lê Minh C1 là bị đơn có đơn kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại về giá trị đất cho nguyên đơn, đề nghị xét xử lại phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bị đơn tuy có vi phạm về hình thức nhưng bị đơn đã nhận đủ tiền, nguyên đơn cũng đã xây cất nhà ở ổn định. Yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Các thừa kế của ông Lê Văn Mùi (chết ngày 18/10/2011) và bà Nguyễn Thị Linh (chết ngày 30/4/2015) gồm: Ông Lê Văn T1, bà Lê Thị P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn B, bà Lê Thị Bé Th (sau đây viết là các nguyên đơn) khởi kiện ông Lê Minh C1 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao trả lại cho các nguyên đơn diện tích đất theo đo đạc thực tế 70,1m² và căn nhà gắn liền đất thuộc thửa 534 (tách từ thửa 158, tờ C2); tờ bản đồ địa chính mới: 173 (C2) tọa lạc tại phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Các nguyên đơn cho rằng: Vào ngày 10/8/2003, ông Mùi (cha của các nguyên đơn)

nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của vợ chồng ông Phạm Xuân N1 và bà Lê Thị L1 diện tích đất 100m² với giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho ông N1, bà L1 250.000.000 đồng. Số tiền còn lại, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn theo thỏa thuận giữa ông N1, bà L1 với nguyên đơn và bị đơn (nguồn gốc đất là của bị đơn chuyển nhượng cho ông N1, bà L1. Ông N1, bà L1 chuyển nhượng lại cho cha mẹ của các nguyên đơn có sự đồng ý của các bên). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn xây cất nhà ở. Đến tháng 01/2015, bị đơn vào chiếm giữ nhà đất của nguyên đơn cho đến nay.

[2] Bị đơn cho rằng: Bà Linh vay của bị đơn 840.000.000 đồng, ông B vay 60.000.000 đồng, ông L vay 55.000.000 đồng. Việc vay mượn tiền, có làm giấy vay mượn. Tổng số tiền cho vay mượn là 950.000.000 đồng. Do bà Linh không có tiền trả nợ nên vào năm 2012, gia đình bà Linh đã bán lại nhà, đất cho bị đơn với giá 1.000.000.000 đồng trong đó có 50.000.000 tiền lãi là để cân trừ nợ và bị đơn quản lý, sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng nhà đất, bị đơn có sửa chữa lại căn nhà hết 235.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp giao dịch của bị đơn với nguyên đơn vô hiệu thì nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 1.235.000.000 đồng.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án thì UBND tỉnh Bình Dương có Công văn số: 4520/UB-SX ngày 11/11/2002 về việc chấp thuận quy hoạch và giao cho Doanh nghiệp tư nhân TV làm chủ đầu tư xây dựng khu dân cư chợ Thuận Giao trên diện tích 10.108m² tại ấp Hòa Lân, xã Thuận Giao, huyện Thuận An. Ngày 05/5/2004, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3430/QĐ-CT về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư chợ Thuận Giao – xã Thuận Giao, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương; tại Điều II của Quyết định có ghi: Doanh nghiệp tư nhân TV là chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng nhà phân thô để bán cho người có nhu cầu. Ngày 13/9/2004, ông Võ Văn Sáu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn. Ngày 18/02/2005, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 599/QĐ-CT về việc thu hồi đất của ông Võ Văn Sáu diện tích 7.884m² đã được UBND huyện Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/1997 tại thửa đất số 158, tờ bản đồ C2 và giao đất diện tích 6.603,6m² (đã trừ hành lang lộ giới) cho Doanh nghiệp tư nhân TV với mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Như vậy, bị đơn đã có quyết định giao đất, việc bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho thời hạn sử dụng đất ở lâu dài, nhưng từ năm 2003 (sau khi có quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận quy hoạch xây dựng khu dân cư chợ Thuận Giao cho Doanh nghiệp tư nhân TV làm chủ đầu tư) thì bị đơn đã chuyển nhượng đất cho ông Ngọc, bà L1 theo Giấy đặt cọc ngày 10/8/2003 và bị đơn cũng đồng ý việc ông Ngọc, bà L1 chuyển nhượng lại đất cho ông Mùi, bà Linh và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ ông Ngọc, bà L1, ông Mùi, bà Linh thể hiện tại các Biên nhận thu tiền; biên nhận có nội dung: Doanh nghiệp tư nhân TV có nhận tiền từ bà L1 và ông Mùi về hồ sơ chuyển nhượng của bà Lê Thị L1 và tiền đất còn lại (các bút lục: 415, 416, 417a). Tại

đơn xin xác nhận ngày 29/11/2008 của ông Mùi có nội dung: Ông Mùi có mua một nền nhà diện tích 90m² ở khu phố chợ TG, đất dự án do ông C1 làm chủ đầu tư. Ông Mùi đã xây cất nhà ở từ năm 2004, được ông C1 xác nhận đề nghị cơ quan chức năng xem xét (bút lục 33) và sau khi bị đơn được UBND tỉnh Bình Dương có quyết định giao đất, bị đơn đã chỉ dẫn vị trí và giao sơ đồ khu dân cư (bút lục: 413, 414) cho nguyên đơn xây cất nhà ở từ năm 2004 trên phần đất đã nhận chuyển nhượng. Quá trình nguyên đơn sử dụng đất, xây dựng cất nhà ở kiên cố (diện tích xây dựng 69,8m², diện tích sàn 221,2m²) trên phần đất diện tích 70,1m². Bị đơn không phản đối và nguyên đơn cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Như vậy, tuy có vi phạm về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng theo hướng dẫn tại Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại Điều 50, Luật Đất đai năm 2003 thì Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 2792/STNMT-CQQLĐĐ, ngày 05/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cũng xác định: Doanh nghiệp tư nhân TV đã chuyển nhượng đất cho một số hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở. Doanh nghiệp có trách nhiệm thực hiện đúng cam kết với các hộ gia đình, cá nhân; phải hoàn tất thủ tục giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng tại Công văn số 5179/STNMT-CQQLĐĐ ngày 26/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường cũng xác định: Diện tích đất 70,1m² thửa 534, tờ bản đồ mới số 173 nằm trong dự án Khu dân cư chợ TG. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người nhận chuyển nhượng đất được thực hiện theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2004 của Chính phủ. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất, Doanh nghiệp tư nhân TV chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất còn thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn Sáu, các bên không lập hợp đồng, giao dịch giữa các bên vô hiệu là không phù hợp pháp luật.

[4] Về căn nhà trên đất: Từ tháng 01/2015, bị đơn chiếm giữ nhà đất của nguyên đơn và cho rằng: Nguyên đơn có nợ bị đơn, nguyên đơn có thỏa thuận giao nhà đất cho bị đơn để cầm trả nợ nhưng bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Bị đơn còn cho rằng: Có sửa chữa lại căn nhà hết 235.000.000 đồng nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Việc bị đơn chiếm giữ nhà đất của nguyên đơn là không đúng pháp luật, cần chấm dứt hành vi trái pháp luật, giao trả lại nhà, đất cho nguyên đơn, theo quy định tại các Điều: 256, 259 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều: 166, 169 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét bị đơn đã được UBND tỉnh Bình Dương có quyết định giao đất với mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn. Bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn theo giá đất ở. Do vậy, sau khi đăng ký quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ về tài chính; nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn hoàn trả hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[6] Về nợ: Theo các tài liệu, chứng cứ về nợ và Kết luận giám định số: 444/GĐ-PC09, ngày 01/11/2019 của Phòng Kỹ thuật Hình sự - Công an tỉnh Bình Dương thì có cơ sở xác định trong các năm: 2011, 2012 bà Linh có vay

mượn của bị đơn nhiều lần với số tiền 730.000.000 đồng; ông Bớt vay 60.000.000 đồng, riêng ông Lộc qua kết luận giám định không đủ cơ sở xác định ông Lộc có vay của bị đơn 55.000.000 đồng. Theo Giấy nợ ngày 25/3/2012, các giấy nợ do bà Linh ký tên vay mượn, ông Mùi không liên quan và bị đơn cũng xác định là nợ riêng của bà Linh. Bà Linh chết, các nguyên đơn (là người thừa kế của bà Linh) có nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn trên cơ sở phần tài sản của bà Linh để lại trong khối tài sản chung với ông Mùi ($70,1\text{m}^2$ đất x $10.000.000$ đồng/ m^2) + (Nhà diện tích sàn $221,2\text{m}^2$ x $4.800.000$ đồng/ m^2 x 50%) = $1.231.880.000$ đồng/2 = $615.940.000$ đồng. Như vậy, các nguyên đơn cùng có nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn $615.940.000$ đồng; ông Bớt trả nợ cho bị đơn $60.000.000$ đồng theo quy định tại các Điều: 427, 471, 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b, khoản 2 Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Xét có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, giám định: Các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật. Án phí phúc thẩm các đương sự không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 256; 259; 427; 471; 474 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều: 166, 169 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ các Điều: 100, 104, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Điều: 147; 148; 157; 161; 165; khoản 2, Điều 308; Điều 309; Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.
- Căn cứ Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao
- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.
- Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Tuấn và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh Chánh – Chủ Doanh nghiệp tư nhân TV. Sửa Bản án số 85/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Tuấn, ông Lê Văn Bột, ông Lê Văn Lộc, bà Lê Thị Phụng, bà Lê Thị Bé Thảo về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2003 giữa ông Lê Minh Chánh là chủ Doanh nghiệp tư nhân TV với bà Nguyễn Thị Linh, ông Lê Văn Mùi. Ông Lê Văn Tuấn, ông Lê Văn Bột, ông Lê Văn Lộc, bà Lê Thị Phụng, bà Lê Thị Bé Thảo được quyền sử dụng diện tích đất 70,1m² thuộc thửa 534 (tách từ thửa 158 tờ C2), tờ bản đồ địa chính mới: 173(C2) và sở hữu căn nhà gắn liền đất tọa lạc tại khu phố Hòa Tân 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Buộc ông Lê Minh Chánh phải giao trả lại căn nhà gắn liền diện tích đất nêu trên cho ông Lê Văn Tuấn, ông Lê Văn Bột, ông Lê Văn Lộc, bà Lê Thị Phụng, bà Lê Thị Bé Thảo. Ông Tuấn, ông Bột, ông Lộc, bà Phụng, bà Thảo có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Minh Chánh về việc kiện đòi tài sản. Buộc ông Lê Văn Tuấn, ông Lê Văn Bột, ông Lê Văn Lộc, bà Lê Thị Phụng, bà Lê Thị Bé Thảo cùng có nghĩa vụ trả nợ cho ông Lê Minh Chánh 615.940.000 đồng. Buộc ông Lê Văn Bột có nghĩa vụ trả nợ cho ông Lê Minh Chánh 60.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh Chánh về việc yêu cầu ông Lê Văn Tuấn, ông Lê Văn Bột, ông Lê Văn Lộc, bà Lê Thị Phụng, bà Lê Thị Bé Thảo thanh toán số tiền sửa chữa nhà 235.000.000 đồng.

2. Về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và giám định:

- Án phí sơ thẩm: Ông Lê Văn Tuấn, ông Lê Văn Bột, ông Lê Văn Lộc, bà Lê Thị Phụng, bà Lê Thị Bé Thảo phải nộp 10.900.000 đồng được khấu trừ vào 10.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0024714 ngày 24/12/2018 và 600.000 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0036173 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An). Ông Lê Minh Chánh phải nộp 24.525.000 đồng được khấu trừ vào 24.525.000 theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0036300 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An). Ông Lê Văn Bột phải nộp 3.000.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An hoàn lại cho ông Lê Văn Tuấn 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0036582 ngày 04/12/2019; hoàn lại cho ông Lê Văn B 300.000 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0036581 ngày 04/12/2019; hoàn lại cho ông Lê Văn L 300.000 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0036583 ngày 04/12/2019; hoàn lại cho bà Lê Thị P 300.000 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0036584 ngày 04/12/2019; hoàn lại cho bà Lê Thị Bé Th 300.000 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0036585 ngày 04/12/2019 và hoàn lại cho ông Lê

Minh Chánh 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0036741 ngày 25/12/2019.

- Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Ông Lê Văn Tuấn, ông Lê Văn Bột, ông Lê Văn Lộc, bà Lê Thị Phụng, bà Lê Thị Bé Thảo phải chịu 2.000.000 đồng được trừ vào số tiền đã nộp. Ông Lê Minh Chánh phải nộp 2.000.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Lê Văn Tuấn.

- Chi phí giám định: Ông Lê Minh Chánh phải nộp 2.250.000 đồng được trừ vào số tiền đã nộp. Ông Lê Văn Tuấn, ông Lê Văn Bột, ông Lê Văn Lộc, bà Lê Thị Phụng, bà Lê Thị Bé Thảo phải nộp 2.250.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Lê Minh Chánh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung

