

Bản án số: 555/2024/DS-PT

Ngày: 22/10/2024

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 CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Nguyễn Mạnh Tiến.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Trang, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 365/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10695/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Ông Lê Mạnh T, sinh năm 1966; vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số B đường P, TDP T, phường V, thị xã S, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Minh A, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A L, phường L, thị xã S, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Bị đơn:**

- Ông Phạm Đình D, sinh năm 1957; có mặt

- Bà Lê Thị Ánh T1, sinh năm 1961; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: ông Phạm Đình D, sinh năm 1957; Cùng địa chỉ: Tổ A phường X, thị xã S, TP Hà Nội; có mặt.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Đức M – Chi cục trưởng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Hồng Y – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng; có mặt

Địa chỉ: Đường La Thành, phường Phú Thịnh, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

2. Ủy ban nhân dân thị xã S, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Đình N – Chủ tịch UBND thị xã

Địa chỉ: Số A phố P, phường Q, thị xã S, TP .Hà Nội;

3. Bà Lê Hạnh V, sinh năm 1973; vắng mặt

4. Ông Phùng Khắc D1, sinh năm 1973; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1: Bà Lê Hạnh V, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ: số A, tổ B phường X, thị xã S, thành phố Hà Nội; đều vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Bích Đ, sinh năm 1968; vắng mặt.

Địa chỉ: số A, tổ B phường X, thị xã S, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, Bản tự khai và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Ngày 13/7/2000, vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng bà T1, ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Ngày 17/7/2000, hợp đồng nêu trên đã được UBND phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây xác nhận:

1. Nguồn gốc thửa đất đem chuyển nhượng “Nguồn gốc thửa đất xin chuyển nhượng trên đã được UBND thị xã S cấp quyết định sử dụng số 477/QĐ/UB ngày 25/9/1989. Ranh giới rõ ràng.

2. Hợp đồng nêu trên được 2 bên thoả thuận phạm vi đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch đất khu dân cư, không có tranh chấp với các gia đình xung quanh. Đề nghị cho làm thủ tục chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Cùng ngày 17/7/2000, UBND phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây đã lập biên bản xác định mốc giới.

Hợp đồng chuyển nhượng cùng hồ sơ kèm theo đã được gửi đến Phòng địa chính thị xã S để làm thủ tục sang tên theo quy định và đã được tiếp nhận Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông T, bà H đã nhận nhà đất và lợp thêm mái tôn trên nóc nhà và quản lý sử dụng.

Tuy nhiên, vợ chồng bà T1, ông D có vay tiền của một số người, do không có tiền trả nên 5 người cho vợ chồng bà T1 ông D vay tiền đã khởi kiện ra Tòa án thị xã S. Tòa án thị xã S và Tòa án tỉnh Hà Tây đã xét xử buộc bà T1, ông D trả cho các chủ nợ cả gốc và lãi là 44.273.000 đồng. Tại thời điểm này, vợ chồng bà T1, ông D cũng khởi kiện một số cá nhân khác trên địa bàn thị xã S trả nợ. Tại các bản án dân sự sơ thẩm số 29, 30, 31 và 10 ngày 26/10/2000 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã buộc những người vay tiền phải trả cho bà T1, ông D số tiền 35.584.100

đồng. Bà T1, ông D đã có đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự thị xã S thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật mà vợ chồng bà T1, ông D được thi hành để trả cho những người mà bà T1 và ông D phải trả và ngày 10/9/2002 bà T1, ông D đã tự nguyện nộp 12.800.000 đồng để thi hành những bản án mà bà T1, ông D có nghĩa vụ phải thi hành.

Nhưng không hiểu vì lý do gì mà ngày 16/5/2001, cơ quan thi hành án dân sự thị xã S vẫn kê biên một phần nhà đất của ông bà T, H đã mua sau đó bản đầu giá lấy tiền thanh toán nghĩa vụ của bà T1, ông D. Khi Hội thi hành án dân sự thị xã S tổ chức bán đấu giá bà Lê Hạnh V đã mua được nhà đất nêu trên.

Đến ngày 20/3/2003, UBND thị xã S đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V với thông tin cụ thể như sau: Giấy chứng nhận QSDĐ số T515002 do UBND thị xã S cấp ngày 20/3/2003 cho bà Lê Hạnh V. Địa chỉ mảnh đất: số A tổ A phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây nay là số nhà C ngõ G tổ G, phường X, thị xã S, thành phố Hà Nội.

Sau đó, bà Lê Hạnh V có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đề nghị ông bà T, H trả lại nhà đất. Tại bản án sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 27/7/2007, Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây quyết định: Xác nhận ngôi nhà 2 tầng, công trình phụ trên diện tích đất 180 m² đất thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà Lê Hạnh V. Xác định 30 m mái tôn là tài sản do ông T, bà H tạo lập thêm. Buộc bà T1, ông D và ông T, bà H phải trả căn nhà và đất nêu trên cho bà V. Ngày 09/8/2007, ông bà T, H và bà T1 có đơn kháng cáo.

Tại bản án phúc thẩm số 21/2008/DSPT ngày 16/4/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây quyết định: Xác nhận căn nhà 2 tầng, nhà cấp 4, sân gạch, tường hoa, tường bao, trụ cổng, cổng sắt, 05 cây nhãn, 04 cây na, 02 khóm cau cảnh trên diện tích đất 180 m² tại số A tổ A phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Lê Hạnh V. Bà V được sở hữu 30 m² mái tôn và phải thanh toán cho ông T bà H 4.600.000 đồng. Buộc bà T1, ông D, ông T và bà H phải trả lại quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng 180 m² đất tại số A tổ A phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây cho bà Lê Hạnh V.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông bà T, H và bà T1, ông D có đơn khiếu nại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 282/2012/DS-GĐT ngày 25/6/2012 của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Huỷ toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 21/2008/DSPT ngày 16/4/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây và huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 27/7/2007, Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Lê Hạnh V với bị đơn là ông Lê Mạnh T, bà Lê Thị T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Ngày 07/8/2012 bà Lê Hạnh V rút đơn khởi kiện và được Toà án chấp nhận. Toà án nhân dân thị xã S, thành phố Hà Nội đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 25/2012/QĐST-DS ngày 07/8/2012. Như vậy vụ án vẫn chưa được giải quyết triệt để, quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình đã và đang bị xâm phạm nghiêm trọng.

Trong Quyết định kháng nghị số 234/2011/KN-ĐS ngày 13/4/2011 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao có nêu: Có cơ sở xác định ngày 16/5/2001, cơ quan thi hành án Dân sự thị xã S kê biên một phần nhà đất của vợ chồng ông T, sau đó bán đấu giá lấy tiền thanh toán nghĩa vụ của bà T1 là không đúng. Hơn nữa khi kê biên, bản đấu giá thì cơ quan Thi hành án Dân sự không thông báo cho vợ chồng ông T (người đang quản lý nhà đất) là không đúng quy định của pháp luật Do việc kê biên, bản đấu giá nhà đất của cơ quan thi hành án Dân sự không đúng quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đấu giá giữa bà V với cơ quan thi hành án dân sự thị xã S ngày 16/10/2002 là trái pháp luật, lỗi thuộc về cơ quan thi hành án.

Nay nguyên đơn đề nghị:

1. Toà án nhân dân thành phố Hà Nội công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 13/7/2000, giữa ông Lê Mạnh T. bà Nguyễn Thị H với bà Lê Thị T1, ông Phạm Đình D2 là hợp pháp. Yêu cầu bà Lê Thị T1 và ông Phạm Đình D giao lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Thị H.

Hiện quyền sử dụng đất đang tranh chấp đã bị Cơ quan thi hành án phát mại đấu giá một phần cho bà Lê Hạnh V, bà V đã chuyển nhượng cho bà Đ nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Cơ quan Thi hành án dân sự, bà Đ và bà V trả lại quyền sử dụng đất cho bà H và ông T.

2. Toà án nhân dân thành phố Hà Nội tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số T515002 do UBND thị xã S cấp ngày 20/3/2003 cho bà Lê Hạnh V. Địa chỉ mảnh đất: số A tổ A phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây nay là số nhà C ngõ G tổ G, phường X, thị xã S, thành phố Hà Nội

3. Buộc Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây bồi thường thiệt hại cho ông T, bà H với số tiền là 500.000.000 đồng.

***Bị đơn là ông Phạm Đình D và bà Lê Thị T1 thống nhất trình bày:**
Ngày 13/7/2000, ông bà và vợ chồng ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất với giá 50.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/7/2000, hợp đồng nêu trên đã được UBND phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây xác nhận: 1. Nguồn gốc. thừa đất đem chuyển nhượng “Nguồn gốc thừa đất xin chuyển nhượng trên đã được UBND thị xã S cấp quyết định sử dụng số 477/QĐ/UB ngày 25/9/1989. Ranh giới rõ ràng. 2, Hợp đồng nêu trên được 2 bên

thoả thuận phạm vi đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch đất khu dân cư, không có tranh chấp với các gia đình xung quanh. Đề nghị cho làm thủ tục chuyển nhượng.

Cùng ngày 17/7/2000, UBND phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây đã lập biên bản xác định mốc giới.

Hợp đồng chuyển nhượng cùng hồ sơ kèm theo đã được gửi đến Phòng địa chính thị xã S để làm thủ tục sang tên theo quy định và đã được tiếp nhận.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông bà đã nhận đủ tiền từ vợ chồng bà H, ông T và chuyển giao nhà đất cho vợ chồng bà H, ông T quản lý sử dụng. Tuy nhiên, ông bà có vay tiền của một số người, do không có tiền trả nên 5 người cho vợ chồng ông bà vay tiền đã khởi kiện ra Tòa án thị xã S yêu cầu ông bà trả tiền. Tòa án thị xã S và Tòa án tỉnh Hà Tây đã xét xử buộc ông bà trả cho các chủ nợ cả gốc và lãi là 44.273.000 đồng. Tại thời điểm này, ông D và bà T1 cũng khởi kiện yêu cầu một số cá nhân khác trên địa bàn thị xã S trả nợ. Tại các bản án dân sự sơ thẩm số 29, 30,31 và 10 ngày 26/10/2000 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã buộc những người vay tiền của ông bà phải trả cho ông bà tổng số tiền là 35.584.100 đồng. Ông D và bà T1 đã có đơn yêu cầu cơ quan thi hành án Dân sự thị xã S thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật mà ông bà được thi hành và ngày 10/9/2002 ông bà đã tự nguyện nộp 12.800.000 đồng để thi hành những bản án mà ông bà có nghĩa vụ phải thi hành.

Nhưng không hiểu vì lý do gì mà ngày 16/5/2001, cơ quan thi hành án dân sự thị xã S vẫn kê biên một phần nhà đất mà ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà H sau đó bán đấu giá lấy tiền thanh toán nghĩa vụ của ông bà. Trong suốt quá trình Cơ quan thi hành án S tiến hành kê biên, phát mại thửa đất ông bà và vợ chồng bà H, ông T không hề được thông báo, Khi Đội thi hành án dân sự thị xã S đã tổ chức bán đấu giá bà Lê Hạnh V, sinh năm 1973 đã mua được nhà đất nêu trên. Sau đó, bà Lê Hạnh V có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đề nghị vợ chồng ông T, bà H trả lại nhà đất. Tại bản án sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 27/7/2007, Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây quyết định: Xác nhận ngôi nhà 2 tầng, công trình phụ trên diện tích đất 180m² đất thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà Lê Hạnh V. Xác định 30 m² mái tôn là tài sản do ông T, bà H tạo lập thêm. Buộc ông bà và ông T, bà H phải trả căn nhà và đất nêu trên cho bà V. Ngày 09/8/2007, ông bà và vợ chồng ông T, bà H có đơn kháng cáo. Tại bản án phúc thẩm số 21/2008/DSPT ngày 16/4/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây quyết định: Xác nhận căn nhà 2 tầng, nhà cấp 4, sân gạch, tường hoa, tường bao, trụ cổng, cổng sắt, 05 cây nhãn, 04 cây na, 02 khóm cau cảnh trên diện tích đất 180 m² tại số A tổ A phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Lê Hạnh V, Bà V được sở hữu 30 m² mái tôn và phải thanh toán cho ông T bà H 4.600.000 đồng. Buộc vợ chồng và, vợ chồng ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Thị H, phải trả lại quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng 180 m² đất

tại số A tổ A P, thị xã S, tỉnh Hà Tây cho bà Lê Hạnh V. Sau khi xét xử phúc thẩm, ông bà và vợ chồng ông T, bà H có đơn khiếu nại. Trong Quyết định kháng nghị số 234/2011/KN-DS ngày 13/4/2011 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nêu: Có cơ sở xác định ngày 16/5/2001, cơ quan thi hành án Dân sự thị xã S kê biên một phần nhà đất của vợ chồng ông T, sau đó bán đấu giá lấy tiền thanh toán nghĩa vụ của bà T1 là không đúng. Hơn nữa khi kê biên, bán đấu giá thì cơ quan Thi hành án Dân sự không thông báo cho vợ chồng ông T (người đang quản lý nhà đất) là không đúng quy định của pháp luật. Do việc kê biên, bán đấu giá nhà đất của cơ quan thi hành án Dân sự không đúng quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đấu giá giữa bà V với cơ quan thi hành án dân sự thị xã S ngày 16/10/2002 là trái pháp luật, lỗi thuộc về cơ quan Thi hành án dân sự.

Nay vợ chồng bà H, ông T có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng bà H, ông T, ông bà đề nghị:

1. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 13/7/2000, giữa ông bà với vợ chồng ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H là hợp pháp.

2. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số 7515002 do UBND thị xã S cấp ngày 20/3/2003 cho bà Lê Hạnh V, Địa chỉ mảnh đất: Số A tổ A phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây nay là số nhà C ngõ G tổ G, phường X, thị xã S, thành phố Hà Nội.

*** Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, TP .Hà Nội, ông Văn Hồng Y trình bày:**

1. Quá trình thực hiện các thủ tục về thi hành án kê biên, phát mại thừa đất tại địa chỉ số A, tổ A, phường X, thị xã S, thành phố Hà Nội, nay là số nhà C ngõ G, tổ G, phường X, thị xã S:

Năm 2001, Đội Thi hành án dân sự thị xã S tổ chức thi hành 05 bản án đối với: Người phải thi hành án là: Ông Phạm Đình D2, bà Lê Thị T1, khoản phải thi hành:

- Bản án số 38/DSST ngày 30/11/2000 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây uder tuyên buộc vợ chồng ông D2, bà T1 phải trả cho bà Đặng Thị T2 số tiền En qar 2.184.000 đồng và lãi xuất chậm thi hành án.

- Bản án số 39/DSST ngày 30/11/2000 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây tuyên buộc bà T1 phải trả cho bà Hoàng Thị V1 số tiền 4.755.000 đồng và lãi xuất chậm thi hành án.

- Bản án số 41/DSST ngày 30/11/2000 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây tuyên buộc vợ chồng ông D2, bà T1 phải trả cho bà Đồng Thị T3 số tiền 3.160.000 đồng và lãi xuất chậm thi hành án.

Bản án số 42/DSST ngày 30/11/2000 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây tuyên buộc vợ chồng ông D2, bà T1 phải trả cho bà Lại Thị Hằng S tiền 23.915 500 đồng và lãi xuất chậm thi hành án.

- Bản án số 07/DSST ngày 19/11/2001 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây tuyên buộc vụ chồng ông D2 và bà T1 phải trả cho bà Dương Thị S1 số tiền 10.358.700 do và lãi xuất chậm thi hành án Quá trình tổ chức thi hành án, Đội Thi hành án dân sự thị xã S (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây đã tiến hành các trình tự thủ tục theo quy định). Ông D3, bà T1 mặc dù có điều kiện nhưng không tự nguyện thi hành án.

Do vậy, Đội Thi hành án dân sự thị xã S đã tiến hành xác minh, kê biên tài sản của ông D2, bà T1 tại số A, tổ A, phường X, thị xã S để đảm bảo thi hành án. Việc kê biên, bán đấu giá tài sản của ông Phạm Đình D, bà Lê Thị T1 đã được chấp hành viên Đội Thi hành án dân sự thị xã S thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Cụ thể:

Về tài sản đã kê biên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số A, tổ A, phường X, thị xã S vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông D, bà T1 do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 được UBND phường X xác nhận vào ngày 17/7/2000 nhưng tại thời điểm chấp hành viên kê biên tài sản, ông T vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 444 Bộ luật dân sự năm 1995.

- Sau khi bán đấu giá thành, Đội Thi hành án đã tiến hành phối hợp với các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là bà Lê Hạnh V. Bà V đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo của ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H thì các cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Hà Tây, Cục Thi hành án dân sự Bộ Tư pháp, Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Sơn Tây và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đều có quan điểm chung là việc Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự thị xã S áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản nhà đất tại số A, số A, phường X, thị xã S là cần thiết và có cơ sở pháp lý, không chấp nhận khiếu nại của các đương sự. Hơn nữa tại Công văn số 1737/BTP-TTB ngày 02/6/2009 của Bộ Tư pháp về việc trả lời đơn thư khiếu nại, tố cáo của ông Lê Mạnh T, bà Lê Thị H1 đã khẳng định việc kê biên, bán đấu giá tài sản trên của Đội Thi hành án dân sự thị xã S là có cơ sở, không trái luật.

- Sau khi có Quyết định kháng nghị số 234/2011/KN-DS ngày 13/4/2011 và Quyết định Giám đốc thẩm số 282/2012/DS-GĐT ngày 25/6/2012 của Tòa án nhân dân Tối cao, Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã thực hiện xét xử lại nhưng bà Lê

Hạnh V đã rút đơn khởi kiện, còn ông Lê Mạnh T đã không được Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội chấp nhận đơn kháng cáo do kháng cáo quá hạn.

2. Quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây đối với việc yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H:

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H, do

- Quá trình tổ chức việc thi hành án của Đội Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây nay là Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Chưa có cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào xác định việc tổ chức thi hành án của Đội Thi hành án dân sự thị xã S là trái quy định của pháp luật.

- Sau khi kê biên, Chấp hành viên Đội thi hành án dân sự thị xã S đã dành thời gian 90 ngày và hướng dẫn ông T khởi kiện ra tòa để ông T bảo vệ quyền, lợi ích của mình theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông T không thực hiện như được hướng dẫn. Như vậy, ông T đã từ bỏ quyền lợi của mình.

- Tại Điều 588 Bộ luật dân sự 2015 có quy định về thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại quy định: “Thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Như vậy, theo quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015, thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại cụ thể là ba năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

- Theo Điều 6 Luật TNBTCNN 2017, Thời hiệu yêu cầu bồi thường là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu bồi thường quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Luật này nhận được văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 52 của Luật này và trường hợp yêu cầu phục hồi danh dự. Nay thời hiệu khởi kiện đã không còn nên Chi cục Thi hành án dân sự đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án vì đã hết thời hiệu.

Do vậy Chi cục không chấp nhận yêu cầu bồi thường của ông T và bà H.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hạnh V trình bày:**

Bà V có được quyền sử dụng đất tại số A, số A, phường X, thị xã S qua đấu giá tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Đến năm 2004, bà V đã bán thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Bích Đ và ông Nguyễn Hoàng S2 với giá 60.000.000 đồng. Bà V đã nhận đủ tiền và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S2 và bà Đ. Nay bà V2 xác định quyền sở hữu thửa đất trên của bà Nguyễn Thị Bích Đ. Sau khi mua bán vào năm 2004, bà Đ là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất trên, không còn liên quan đến bà V.

Nay ông T, bà H yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất bà không đồng ý bởi đất trên là đất do gia đình trúng đấu giá của Nhà nước, đã quản lý sử dụng từ lâu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay thời hiệu khởi kiện về hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông T và bà T1 đã hết nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích Đ trình bày:**

Năm 2004, bà Đ và em trai là ông Nguyễn Hồng S3, sinh năm 1970 có mua chung thửa đất diện tích 180m² tại số A tổ A phường X, thị xã S, TP . Hà Nội của bà Lê Hạnh V, sinh năm 1973, địa chỉ tại số A tổ B phường X, thị xã S, TP . Hà Nội với giá 60.000.000 đồng, trong đó ông S3 và bà Đ mỗi người góp 30.000.000 đồng. Khi mua bà V có cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V đối với thửa đất. Khi mua các bên thống nhất để ông S3 đứng tên trên Giấy tờ mua bán. Bà V có lập Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 26/02/2004 với ông S3. Sau khi lập giấy mua bán, bà Đ và ông S3 đã thanh toán đủ cho bà V số tiền 60.000.000 đồng, bà V có bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S3 giữ. Vào thời điểm mua trên đất có 01 nhà 02 tầng. Sau đó bà Đ và ông S3 để gia đình anh trai ông bà là ông Nguyễn Quốc T4, sinh năm 1963 ở nhờ, đến sau những năm 2018-2020 mới chuyển đi. Quá trình quản lý sử dụng thì gia đình bà Đ có đổ đất, lắp hệ thống điện, nước và xây dựng tường bao, và sửa chữa các công trình trên đất. Đến khoảng năm 2018-2020, ông S3 có chuyển nhượng cho bà toàn quyền sử dụng thửa đất và tài sản công trình trên đất trên, bà Đ phải thanh toán thêm cho ông S3 250.000.000 đồng. Việc thỏa thuận và giao tiền này không lập thành văn bản. Sau đó bà Đ quản lý và cho thuê nhà đất này để lấy tiền chi tiêu. Ngày 07/4/2022, ông Lê Mạnh T có đến phá dỡ công trình trên đất, bà Đ có làm đơn tố cáo với Công an nhưng hiện chưa được giải quyết triệt để. Hiện bà Đ vẫn quản lý, sử dụng trực tiếp thửa đất.

Bà Đ1 đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán giữa bà Đ với bà Lê Hạnh V là hợp pháp, công nhận quyền sử dụng đất của bà đối với thửa đất diện tích 180m² tại số A tổ A phường X, thị xã S, TP .Hà Nội.

Nay thời hiệu khởi kiện về hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông T và bà T1 đã hết nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã S trình bày:

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 515002 do UBND thị xã S cấp ngày 20/3/2003 cho bà Lê Hạnh V đối với thửa đất tại địa chỉ số A, tổ A phường X, thị xã S (nay là số nhà B, ngõ G, tổ G, phường X, thị xã S) hiện nay đang lưu trữ tại phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã S, hồ sơ cấp GCNQSD đất gồm có 11 loại tài liệu sau:

1. Biên bản kê biên tài sản lập ngày 16/05/2001 của Đội Thi hành án thị xã S;
2. Sơ đồ hiện trạng thửa đất.
3. Văn bản bán đấu giá tài sản lập ngày 16/10/2002. 4. Biên bản bàn giao tài sản.
5. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất.
6. Biên bản xác định mốc giới lập ngày 25/12/2002.
7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2002 giữa Đội Thi hành án S với ông Phùng Khắc D1 và bà Lê Hạnh V.
8. Giấy tiền vào ngân sách nhà nước.
9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T515002 do UBND thị xã S cấp ngày 20/3/2003 cho Hộ ông bà Lê Hạnh V đối với 180,0m² đất ở tại số A tổ A phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây.
10. Tờ trình số 42-CV/GCNQSDĐ ngày 20/3/2003 của phòng Địa chính đề nghị cấp GCNQSD đất cho 01 hộ tại phường X.
11. Quyết định số 159/QĐ-UB ngày 28/3/2003 của UBND thị xã S cấp GCNQSD đất diện tích 180,0m² đất ở cho hộ bà Lê Hạnh V tại số A tổ A phường X.

Thửa đất tại địa chỉ số A tổ A, phường X, thị xã S đã được Đội Thi hành án thị xã S kê biên tài sản, thực hiện bán đấu giá tài sản, có biên bản bàn giao tài sản. Căn cứ vào hồ sơ thi hành án đối với thửa đất tại địa chỉ số A tổ A, phường X, thị xã S và đơn xin đăng ký quyền sử dụng của bà Lê Hạnh V (người mua được tài sản nêu trên), ngày 20/3/2003 UBND thị xã S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T515002 cho hộ ông bà Lê Hạnh V đối với 180,0m² đất ở tại số A tổ A phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật. UBND thị xã S không đồng ý với đề nghị hủy GCNQSD đất số T 515002 của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 147, 156, 157, 184, 217, 262, 264, 266, 267, 271, 277, 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 131, Điều 444 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 138, 427, Điều 607 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 133, 429, 588 Bộ luật dân sự năm 2015. Các điều 3, 5, 6, 7 Luật Bồi thường trách nhiệm nhà nước năm 2017 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 13/7/2000, giữa ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H với vợ chồng bà Lê Thị T1, ông Phạm Đình D;

2. Bác yêu cầu tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số T515002 do UBND thị xã S cấp ngày 20/3/2003 cho bà Lê Hạnh V của ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Thị H.

3. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh T5, bà Nguyễn Thị H đòi bà Lê Hạnh V giao trả nhà đất tại địa chỉ: Số A tổ A phường X, thị xã S, tỉnh Hà Tây nay là số nhà C ngõ G tổ G, phường X, thị xã S, thành phố Hà Nội;

4. Bác yêu cầu của ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Thị H buộc Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, TP . Hà Nội bồi thường thiệt hại số tiền 500.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo đối với người tham gia tố tụng.

Ngày 02/5/2024, nguyên đơn ông Lê Mạnh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy của ông Lê Mạnh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Minh A trình bày: Tôi không nhất trí với bản án sơ thẩm, gia đình ông D và bà T1 đã chuyển nhượng cho bà H và đơn đăng ký chuyển nhượng đã được Ủy ban xác nhận, sau khi nhận tiền thì nhà ông T bà H đã chuyển vào sinh sống. Đến thời điểm ông D bà T1 trả nợ thì đã đề nghị bên cơ quan Thi hành án thị xã S trả dân; thời điểm ông D bà T1 chuyển nhượng thì không có bản án nào có hiệu lực pháp luật, không có văn bản cấm việc chuyển dịch của vợ chồng ông D và bà T1. Do đó, cơ quan Thi hành án thu mảnh đất mà ông D bà T1 bán cho ông T bà H là sai quy định của pháp luật. Đội thi hành án thị xã S đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông T bà H, nay nguyên đơn ông T kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, vì Tòa án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu khởi kiện của gia đình ông T bà H.

Bị đơn ông Phạm Đình D trình bày: Tôi không có ý kiến gì, đồng tình với đơn kháng cáo của ông T và bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Hồng Y (Đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây) trình bày: Sau khi được phân công thì đội thi hành án đã yêu cầu người phải thi hành án, chấp hành viên đã tổ chức kê biên tài sản theo quy định. Việc ông T và bà H yêu cầu Chi cục thi hành án bồi thường là không có căn cứ. Vì tại thời điểm kê biên thì đất vẫn đứng tên ông D và bà T1, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ, không đúng pháp luật. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Lê Mạnh T, hủy bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết, xét xử lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Lê Mạnh T nộp trong thời hạn và đúng với quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Những người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tuy nhiên, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của nguyên đơn là ông Lê Mạnh T, thấy:

[2.1]. Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 13/7/2000, giữa ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H với vợ chồng bà Lê Thị T1, ông Phạm Đình D là hợp pháp. Yêu cầu bà Lê Thị T1 và ông Phạm Đình D giao lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Thị H. Hiện quyền sử dụng đất đang tranh chấp đã bị Cơ quan thi hành án phát mại đấu giá một phần cho bà Lê Hạnh V, bà V đã chuyển nhượng cho bà Đ nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Cơ quan Thi hành án dân sự, bà Đ và bà V trả lại quyền sử dụng đất cho bà H và ông T. Do đó, tại Bản án sơ dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: 1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 13/7/2000, giữa ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H với vợ chồng bà Lê Thị T1, ông Phạm Đình D.

[2.2]. Theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự 2015 hợp đồng về quyền sử dụng đất là: Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.

[2.3]. Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- “Điều 184. Thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự:

1. Thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự.

2. Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc.

Người được hưởng lợi từ việc áp dụng thời hiệu có quyền từ chối áp dụng thời hiệu, trừ trường hợp việc từ chối đó nhằm mục đích trốn tránh thực hiện nghĩa vụ.”

- “Điều 185. Áp dụng quy định của Bộ luật dân sự về thời hiệu:

Các quy định của Bộ luật dân sự về thời hiệu được áp dụng trong tố tụng dân sự.”

[2.4]. Theo quy định của Bộ luật dân sự:

[2.4.1]. Về thời hiệu:

- Khoản 1 Điều 149 BLDS 2015 định: “Thời hiệu là thời hạn do luật quy định mà khi kết thúc thời hạn đó thì phát sinh hậu quả pháp lý đối với chủ thể theo điều kiện do luật quy định. Thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan”.

- “Điều 150 BLDS 2015 quy định các loại thời hiệu:

1. Thời hiệu hưởng quyền dân sự là thời hạn mà khi kết thúc thời hạn đó thì chủ thể được hưởng quyền dân sự.

2. Thời hiệu miễn trừ nghĩa vụ dân sự là thời hạn mà khi kết thúc thời hạn đó thì người có nghĩa vụ dân sự được miễn việc thực hiện nghĩa vụ.

3. Thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện.

4. Thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự là thời hạn mà chủ thể được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết việc dân sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền yêu cầu.”

[2.4.2]. Về thời hiệu khởi kiện:

- Trường hợp thứ nhất, quy định cụ thể thời hiệu khởi kiện:

(1) Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Điều 429 BLDS 2015 quy định: “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của”

mình bị xâm phạm”.

(2) Thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại: Điều 588 BLDS 2015 quy định: *“Thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”.*

– Trường hợp thứ hai, không áp dụng thời hiệu khởi kiện:

Điều 155 BLDS 2015 quy định không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong các trường hợp sau đây:

“1. Yêu cầu bảo vệ quyền nhân thân không gắn với tài sản.

2. Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.

3. Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

4. Trường hợp khác do luật quy định.”

– Trường hợp thứ ba, áp dụng quy định về thời hiệu yêu cầu áp dụng về thời hiệu của đương sự. Trường hợp này, khoản 2 Điều 149 BLDS 2015 quy định như sau: *“Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc”.* Theo quy định tại khoản 2 Điều 149 BLDS 2015 thì việc áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu của đương sự phải có điều kiện. Điều kiện đó là thời hiệu mà đương sự thực hiện thì đương sự báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án hoặc quyết định giải quyết vụ án.

[2.5]. Như vậy, đối chiếu với các quy định nêu trên, có thể xác định: Ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 13/7/2000; là đang tiếp tục thực hiện hợp đồng, chứ không có tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu; cũng như yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[2.6]. Việc Bà V và bà Đ đề nghị Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mạnh T và bà Nguyễn Thị H. Hội đồng xét xử thấy: Bà V và bà Đ mua diện tích đất và nhà mà ông T đang khởi kiện do Đội thi hành án dân sự thị xã S tổ chức bán đấu giá. Năm 2007 bà Lê Hạnh V có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đề nghị ông bà T, H trả lại nhà đất.

Tại Quyết định kháng nghị số 234/2011/KN-ĐS ngày 13/4/2011 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nêu: Có cơ sở xác định ngày 16/5/2001, cơ quan thi hành án Dân sự thị xã S kê biên một phần nhà đất của vợ chồng ông T, sau đó bán đấu giá lấy tiền thanh toán nghĩa vụ của bà T1 là không đúng. Hơn nữa khi kê

biên, bản đấu giá thì cơ quan Thi hành án Dân sự không thông báo cho vợ chồng ông T (người đang quản lý nhà đất) là không đúng quy định của pháp luật. Do việc kê biên, bản đấu giá nhà đất của cơ quan thi hành án Dân sự không đúng quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đấu giá giữa bà V với cơ quan thi hành án dân sự thị xã S ngày 16/10/2002 là trái pháp luật, lỗi thuộc về cơ quan thi hành án.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 282/2012/DS-GĐT ngày 25/6/2012 của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Huỷ toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 21/2008/DSPT ngày 16/4/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây và huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 27/7/2007, Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Lê Hạnh V với bị đơn là ông Lê Mạnh T, bà Lê Thị T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Ngày 07/8/2012 bà Lê Hạnh V rút đơn khởi kiện và được Tòa án chấp nhận. Tòa án nhân dân thị xã S, thành phố Hà Nội đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 25/2012/QĐST-DS ngày 07/8/2012. Như vậy, vụ án vẫn chưa được giải quyết triệt để, quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đang bị xâm phạm nghiêm trọng.

[2.7]. Do vậy, giữa bà V và bà Đ không có liên quan đến việc xác lập giao dịch dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 13/7/2000, nên không có quyền áp dụng thời hiệu kiện đối với việc vợ chồng ông T và vợ chồng bà T1 công nhận hợp đồng. Nếu có liên quan chỉ là tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà V và bà Đ với ông T, bà H, ông D và bà T1. Tuy nhiên, tranh chấp quyền sử dụng đất này đã được bà V khởi kiện và đã bị Quyết định giám đốc thẩm hủy về giải quyết lại, sau đó bà V đã rút yêu cầu khởi kiện đòi lại ông T đất. Như vậy, đến nay chưa có bản án, quyết định nào thay thế Quyết định giám đốc thẩm, nên chưa có cơ sở để xác định Cơ quan thi hành án Dân sự thị xã S kê biên một phần nhà đất của vợ chồng ông T, sau đó bán đấu giá cho bà V lấy tiền thanh toán nghĩa vụ của bà T1 là đúng pháp luật. Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 điều 155 BLDS quy định: Không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2.8]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của ông T công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là hết thời hiệu và đình chỉ yêu cầu kiện là chưa đúng pháp luật. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ, cũng như chưa xem xét đến yêu cầu khởi kiện của ông T công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, nên cấp phúc thẩm không khắc phục được. Nếu xem xét sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, cũng như quyền kháng cáo của các đương sự. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T hủy Bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết, xét

xử lại.

[2.9]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Lê Mạnh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Mạnh T.
2. Hủy Bản án án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn ông Lê Mạnh T, bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Phạm Đình D, bà Lê Thị Ánh T1; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.
3. Về án phí: Ông Lê Mạnh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0023335 ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Phạm Việt Hà