

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 83/2025/DS-PT

Ngày: 19-02-2025

V/v “*Tranh chấp đất đai, tranh chấp
hủy quyết định cá biệt, tranh chấp hợp
đồng dân sự và tranh chấp tiền bồi
thường đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vương Minh Tâm

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Đặng Văn Ý

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Đỗ Hồng Quân, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Đỗ Thành Đạt, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 647/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp đất đai, tranh chấp hủy quyết định cá biệt, tranh chấp hợp đồng dân sự và tranh chấp tiền bồi thường đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2025/QĐPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị C, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu phố B, phường P, TP., tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng trú tại: Xóm D, thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn H;
Địa chỉ: Số C N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1996; Địa chỉ: Xóm D, thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông H1: Bà Nguyễn Hương Hồng C1, sinh năm 2001; Địa chỉ: Thôn V, P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 2000; Địa chỉ: Xóm D, thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

4. Chi nhánh Văn phòng Đ; Địa chỉ: Số B, quốc lộ B, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

6. Ngân hàng TMCP S; Địa chỉ: Số B N, phường H, quận C, TP . (vắng mặt).

7. Ông Bùi Trường N1, sinh năm 1976; Địa chỉ; Số A H, khu phố I, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

8. Bà Lê Thị Tuyết N2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

9. Phòng Công chứng số 1 tỉnh B; Địa chỉ: Số F, đường N, TP ., tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

10. Trung Tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B; Địa chỉ: Số F, đường N, TP ., tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/8/2020 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Năm 2010, con bà là Lê Thị Tuyết N2 có nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Trường N1 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 628496 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 11/02/2009, diện tích 300 m², thửa đất số : ĐL, tờ bản đồ 00, tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Đây là tài sản mà ông N1 sở hữu được thông qua hình thức mua đấu giá

tài sản vào ngày 26/5/2008 tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận và từ Quyết định thi hành án số 60/THA ngày 02/11/2007 của Trường Thi hành án dân sự huyện H.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông N1, con bà thực hiện việc đăng ký biến động sang tên theo đúng quy định pháp luật và được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 472455 ngày 09/2/2010. Đến ngày 19/01/2011, Nhà nước có Quyết định chi trả bồi thường thiệt hại do bị thu hồi đất đối với diện tích 42,5 m² để xây dựng công trình nâng cấp đường K - P. Diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi là 257,5 m².

Đến ngày 22/01/2018, con bà đã tặng cho bà quyền sử dụng đất này. Do đã có tuổi và khoảng cách xa xôi nên mặc dù được con tặng cho tài sản nhưng bà cũng ít ra vào vì thiết nghĩ tài sản của mình là hợp pháp.

Sau một thời gian thì bà phát hiện ông bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị B đã tự ý làm rào, kéo cửa, mở tiệm rửa xe. Bà đã liên hệ với ông T, bà B để yêu cầu họ tháo dỡ, trả lại diện tích đất này vì đây là diện tích đất do con bà tặng cho lại và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp nhưng ông T, bà B không hợp tác.

Bà có gửi đơn yêu cầu Ủy ban xã H tổ chức hòa giải nhưng việc hòa giải không thành do ông T, bà B không hợp tác. Ông T, bà B cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 30/12/2005 đối với diện tích đất kể trên. Diện tích đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng S Chi nhánh B1 từ ngày 02/6/2017.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận bà Võ Thị C là người được quyền sử dụng đất đối với diện tích 257,5 m² đất ở tại nông thôn tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận đối với thửa đất số ĐL, tờ bản đồ số 00, tại Giấy chứng nhận QSD đất số BA 472455 do UBND huyện H cấp ngày 09/02/2010.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888377 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/12/2005 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ hàng rào, di dời vật dụng của tiệm rửa xe, trả lại hiện trạng ban đầu đúng với diện tích đất mà bà Võ Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 29/9/2023, bà Võ Thị C có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết bổ sung yêu cầu khởi kiện sau:

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 068/2018/TC, ngày 30/3/2018, các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02-068/2018/TC ngày 23/10/2018, số 03-068/2018/TC ngày 17/4/2019, số 04-068/2018/TC ngày 04/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B

với Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh B1 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn giá trị, đã được thi hành án bán đấu giá để thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn do người đại diện trình bày:

1. Về quá trình sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn T1 (sinh năm 1937) và bà Bùi Thị M (sinh năm 1940, chết khoảng năm 2010) có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất đối với 300 m² đất tọa tại thôn U, xã H, huyện H từ trước năm 1960.

Đến năm 2005, ông T1 và bà M đã tặng cho ông T, bà B và các cháu (gồm hai người con của ông T và bà B tại thời điểm được tặng cho là Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1996 và Nguyễn Quốc H2, sinh năm 2000) thuộc Hộ Nguyễn Văn T, có Hộ khẩu số 3414, ngày cấp 22/3/2002, địa chỉ thường trú tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận đối với quyền sử dụng đất khối đất nêu trên. Sau đó đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888377, thửa đất 761, tờ bản đồ số 2, diện tích 300 m², địa chỉ thửa đất tại thôn U, xã H, huyện H, đất ở nông thôn, vào sổ cấp Giấy chứng nhận H06952 ngày 30/12/2005 (sau đây gọi tắt là “GCN số AD 888377”).

Tại thời điểm được cấp GCN số AD 888377, ông T chỉ là đại diện hộ được đứng tên trên GCN, hộ ông Nguyễn Văn T gồm ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972; ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1996; ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 2000.

Ngày 02/06/2017, ông T và bà B đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại ngân hàng TMCP S – Chi nhánh B1. Đến ngày 30/03/2018, ông T và bà B đã chuộc lại quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh B1 và đã được ghi vào GCN số AD 888377 với nội dung “*Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 02/06/2017 theo hồ sơ số xc.14070*”. Cùng ngày 30/3/2018, ông T và bà B đã thế chấp lại quyền sử dụng đất số AD 888377 tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh B1 theo hồ sơ số TC.14071 và đã được ghi đầy đủ vào GCN số AD 888377.

Hiện nay, tài sản này vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng, ông T và bà B vẫn là chủ sử dụng hợp pháp và chủ sử dụng thực tế phần đất này.

Quá trình thi hành án quyền sử dụng đất:

Ngày 27/9/2007, Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự theo Bản án số 33/DSST giải quyết tranh chấp dân sự giữa bà Nguyễn Thị T2 với ông T bà B. Theo đó, ông T bà B phải thanh toán cho bà T2 44 chỉ vàng 24k. Ông T bà B hoàn toàn không đồng ý với bản án này, nhưng thời điểm đó, do không nắm rõ quy định pháp luật nên ông T bà B không thực hiện thủ tục kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau đó, ông T bà B vẫn sử dụng phần đất này. Cơ quan Thi hành án dân sự huyện H (sau đây gọi tắt là “Cơ quan Thi hành án”) đã bán đấu giá tài sản của ông T và bà B cho ông Bùi Trường N1. Ông T và bà B hoàn toàn không được biết về việc ông T3 mua được tài sản đấu giá. Bản thân ông N1 là người mua tài sản đấu giá trên nhưng hoàn toàn không đến xem xét tài sản mà ông N1 nhận chuyển nhượng từ Cơ quan Thi hành án và ông N1 cũng không trực tiếp sử dụng phần đất này.

Ông T bà B đã khiếu nại việc thi hành án nêu trên. Ngày 28/11/2008, Cơ quan Thi hành án đã giải quyết khiếu nại bằng Quyết định số 01/QĐ- GQKN. Tuy nhiên, Cơ quan Thi hành án không nêu rõ căn cứ để cơ quan này phát mãi tài sản của ông T bà B thấp hơn 3-4 lần giá thị trường và cũng không có bất cứ văn bản nào thể hiện kết quả thi hành án.

Ý kiến của bị đơn về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

Thứ nhất, ông T bà B hiện vẫn đang là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích 300m² thuộc thửa đất 761, tờ bản đồ số 2, tại thôn U, xã H, huyện H.

Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản của ông T bà B và bán đấu giá cho ông N1, trong khi ông T và bà B hoàn toàn không nhận được bất kỳ thông báo, hay văn bản chính thức nào của Cơ quan có thẩm quyền về vấn đề này. Đồng thời, sau khi bán đấu giá, Cơ quan Thi hành án cũng không có buổi làm việc nào với ông T bà B về việc thanh toán chi phí thi hành án, chi phí phải thi hành án và số tiền thi hành án.

Ngoài ra, ông T và bà B không nhận được bất cứ quyết định thu hồi hoặc hủy GCN nào từ cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định của khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013, chỉ những trường hợp sau đây GCN quyền sử dụng đất bị thu hồi:

Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên GCN đã cấp; Cấp đổi GCN đã cấp; Người sử dụng đất đăng ký biến động đất đai; GCN đã cấp không đúng thẩm quyền. Luật Đất đai không có quy định về việc hủy GCN quyền sử dụng đất. Ông T bà B sử dụng ổn định, lâu dài phần đất này từ lúc được cấp GCN cho đến nay. Do đó, ông T bà B vẫn là chủ sử dụng hợp pháp phần đất trên theo GCN số AD 888377.

Thứ hai, tài sản là quyền sử dụng 300 m² đất theo GCN số AD 888377 không chỉ là tài sản hợp pháp của ông T và bà B mà là tài sản của hộ gia đình.

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 24/2004/QĐBTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ T5 quy định về ban hành GCN quyền sử dụng đất thì: *“Người sử dụng đất là hộ gia đình thì ghi “Hộ ông” (hoặc “Hộ bà”), sau đó ghi họ, tên, năm sinh của chủ hộ gia đình, số sổ hộ khẩu, ngày cấp sổ hộ khẩu, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của hộ gia đình”*.

GCN số AD 888377 cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn T chứ không phải cấp cho cá nhân ông T.

Theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự 2005 thì: *“Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ”*.

Như đã trình bày ở trên, đây là tài sản do cha mẹ ông T bà B và ông T4 cho cả hộ gia đình. Các thành viên trong hộ gia đình đã thống nhất đây là tài sản chung. Do đó, quyền sử dụng đất nêu trên là quyền sử dụng chung của các đồng sở hữu của hộ gia đình gồm các thành viên Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị B, Nguyễn Quốc H2 và Nguyễn Quốc H1.

Thứ ba, thủ tục thi hành án trái quy định pháp luật và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quốc H1 và ông Nguyễn Quốc H2. Từ đó, dẫn đến việc xác định quyền sử dụng đất của bà C là không có căn cứ.

Về việc xác định tài sản thi hành án:

Cơ quan Thi Hành Án thi hành theo Bản án số 33/DSST ngày 27/9/2007 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc. Ông H1 và ông H2 không liên quan gì đến khoản vay theo bản án này. Nhưng Cơ quan Thi hành án đã dùng tài sản của ông H2 và ông H1 để thi hành bản án là vi phạm nghiêm trọng pháp luật về thi hành án và xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của ông H1 và ông H2.

Đồng thời, do Chấp hành viên không thể tự xác định phần sở hữu riêng của ông T và bà B trong khối tài sản chung nên Chấp hành viên phải hướng dẫn người được thi hành án hoặc Chấp hành viên phải khởi kiện tại Tòa án để xác định tài sản của ông T và bà B trong khối tài sản chung đó theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Cơ quan Thi hành án đã thi hành toàn bộ khối tài sản này mà bỏ qua bước đặc biệt quan trọng là xác định tài sản cần được thi hành.

Về thủ tục thông báo thi hành án:

Theo quy định của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 thì Cơ quan Thi hành án phải xác định tài sản thi hành án. Tại thời điểm này, tài sản mà Cơ quan Thi hành án kê biên không phải là tài sản của riêng ông T và bà B mà là tài sản của Hộ gia đình ông Nguyễn Văn T. Do đó, Chấp hành viên phải có nghĩa vụ thông báo cho chủ sở hữu chung là ông Nguyễn Quốc H1 và ông Nguyễn Quốc H2 biết về việc cưỡng chế thi hành án. Việc không thông báo của Cơ quan Thi hành án đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1 và ông H2.

Về việc thanh toán chi phí thi hành án và thông báo kết quả thi hành án:

Cơ quan Thi hành án phải thanh toán cho ông T và bà B số tiền còn lại sau khi trừ đi các khoản được ưu tiên thanh toán theo khoản 2 Điều 47 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Thực tế, ông T và bà B không nhận được bất cứ thông tin gì từ Thi hành án liên quan đến kết quả thi hành án. Cơ quan Thi hành án đã phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 300 m² và không thông báo cho các đồng sở hữu, đặc biệt là không quyết toán chi phí thi hành án là đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật về thi hành án. Việc ông N1 nhận chuyển nhượng tài sản dựa trên sự sai phạm nghiêm trọng nêu trên sẽ không được pháp luật bảo vệ và công nhận. Dẫn đến việc bà N2 và bà C cũng không có căn cứ là chủ sử dụng hợp pháp tài sản này. Do đó căn cứ khởi kiện của bà C yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà là không có cơ sở để chấp nhận.

Thứ tư, điều kiện khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án:

Do giữa ông T và bà B với bà C không có thực hiện bất cứ giao dịch dân sự nào liên quan đến phần đất nêu trên. Bà C cho rằng ông T và bà B sử dụng phần đất của bà C là không có căn cứ. Việc bà C muốn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất phải thông qua thủ tục hòa giải cơ sở theo quy định pháp luật. Cụ thể, theo điểm b khoản 1 Điều 88 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là “Nghị định 43”) thì thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai phải bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; Tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; Trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; Đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; Cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản H3;

Theo Biên bản hòa giải ngày 08/7/2020 tại U, trong thành phần hội đồng hòa giải không có đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó. Đây là một trong những thành phần quan trọng của hội đồng hòa giải, giúp cho việc xác định rõ ràng nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. Biên bản hòa giải này thiếu thành phần hòa giải. Do đó, việc hòa giải chưa được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, như đã trình bày ở trên, toàn bộ phần đất có diện tích 300 m² là tài sản chung của hộ gia đình. Nhưng bà C chỉ yêu cầu hòa giải với ông T và bà B. Do đó, bà C chưa thực hiện hòa giải đối với những thành viên còn lại trong hộ gia đình. Dẫn đến biên bản hòa giải nêu trên thiếu người tham gia hòa giải. Theo khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013 thì Tòa án chỉ có thẩm quyền giải quyết khi đã được hòa giải tại UBND cấp xã theo quy định pháp luật mà không thành.

Việc hòa giải thiếu thành phần hòa giải và người tham gia hòa giải nêu trên chưa được thực hiện đúng quy định pháp luật. Nên bà C chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sau đây gọi tắt là “BLTTDS”). Trường hợp, Tòa án đã thụ lý vụ án thì phải đình chỉ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 của BLTTDS 2015. Quy định về chưa đủ điều kiện được quy định chi tiết tại khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015”*.

Như đã phân tích ở trên, việc hòa giải đất đai theo Điều 202 Luật Đất đai 2013 được quy định cụ thể tại điểm b khoản 1 Điều 88 của Nghị định 43. Việc hòa giải mà bà C đã thực hiện trước đó không đúng theo quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2 có yêu cầu độc lập do người đại diện trình bày:

Ông H2 và ông H1 là con của ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972, đều là cháu của ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1937 và bà Bùi Thị M, sinh năm 1940.

Thời điểm năm 2005, ông T1 và bà M đã tặng cho hộ gia đình ông T, bà B (trong đó có cả ông H2 và ông H1) quyền sử dụng đất có diện tích 300 m² tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888377, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H06952 ngày 30/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn T đối với phần đất theo thửa đất số 761, tờ bản đồ số 2, diện tích 300m² tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H.

Các thành viên trong hộ ông Nguyễn Văn T đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định diện tích đất này hơn 15 năm kể từ lúc được tặng cho đến nay và chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bất cứ ai.

Ông H2 và ông H1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết những vấn đề sau:

+ Về cơ sở yêu cầu độc lập:

1/ Hộ gia đình ông Nguyễn Văn T là đồng sở hữu hợp pháp đối với diện tích đất 300 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888377. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chưa bị thu hồi hay bị thay thế bằng bất cứ quyết định hành chính nào khác. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn T thực tế vẫn đang sinh sống trên phần đất này.

2/ Bà Võ Thị C căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 472455 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/2/2010 cho bà Lê Thị Tuyết N2, cập nhật biến động cho bà Võ Thị C ngày 22/01/2018 để yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 888377 cấp ngày 30/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn T là không đúng quy định của pháp luật, cụ thể:

- Cơ quan thi hành án dân sự huyện H đã thi hành Bản án dân sự số 33/DSST ngày 27/9/2007 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc liên quan đến nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà B. Tuy nhiên, Cơ quan thi hành án không thi hành tài sản riêng của ông T, bà B, mà thi hành phần tài sản chung của ông T, bà B và các thành viên trong hộ gia đình (có ông H2, ông H1). Nếu theo đúng quy định pháp luật thì tại thời điểm thi hành án, cơ quan thi hành án muốn cưỡng chế tài sản thuộc sở hữu chung thì phải thông báo cho những chủ sở hữu chung về tài sản biết về việc cưỡng chế để chủ sở hữu chung thực hiện quyền khởi kiện hoặc Chấp hành viên phải yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu chung của người phải thi hành án trong khối tài sản chung đó theo quy định tại khoản 5 điều 41 Pháp lệnh thi hành án dân sự. Thời điểm thi hành án, ông H2 và ông H1 chưa đủ tuổi thành niên, nên ông T, bà B chỉ là người giám hộ hợp pháp, không phải là chủ sở hữu sử dụng tài sản của ông H2 và ông H1.

- Sau khi tổ chức kê biên tài sản là quyền sử dụng đất trên, cơ quan thi hành án đã bán đấu giá cho ông Bùi Trường N1, nhưng lại không thông báo kết quả thi hành án, ông Bùi Trường N1 cũng không đến nhận tài sản trúng đấu giá. Do đó, ông H2, ông H1 không biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

- Mặt khác, sau khi trúng đấu giá, ông Bùi Trường N1 lại tiếp tục chuyển nhượng tài sản của các ông cho bà N2. Việc chuyển nhượng này chỉ mang tính hình thức, vì bà N2 không đến xem xét thực tế hiện trạng tài sản chuyển nhượng trong hợp đồng, cố tình bỏ qua việc ông H2, ông H1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với tài sản này.

- Tiếp tục, bà N2 lại chuyển giao tài sản này cho bà C thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tài sản được chuyển nhượng dựa trên hàng loạt các vi phạm pháp luật, các chủ thể tham gia chuyển nhượng, không có quyền chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật nên đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Các ông khẳng định chỉ biết việc thi hành án đối với tài sản của các ông và các giao dịch chuyển nhượng tài sản này cho bà C khi bà C khởi kiện tại Tòa án. Do đó, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng bán đấu giá tài sản.

3/ Dù các ông không phải là chủ thể trong các hợp đồng này, nhưng các hợp đồng này liên quan trực tiếp tới tài sản của các ông nên các ông có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng, cụ thể:

* Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Sở tư pháp tỉnh Bình Thuận với ông Bùi Trường N1 ngày 26/5/2008.

* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Trường N1 và bà Lê Thị Tuyết N2 ngày 19/01/2010.

* Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tuyết N2 và bà Võ Thị C.

Do các hợp đồng bán đấu giá tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm điều cấm nên cần thiết phải hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 62849 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Bùi Trường N1 ngày 11/02/2009;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 472455 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Lê Thị Tuyết N2 ngày 09/02/2010;
- Hủy phần cập nhật biến động tặng cho ngày 22/02/2018 cho bà Võ Thị C trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 472455 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Lê Thị Tuyết N2 ngày 09/02/2010;

4/ Dù không phải là chủ sử dụng hợp pháp phần đất của các ông nhưng bà N2 vẫn nhận số tiền bồi thường do thu hồi diện tích 42,5 m² trong tổng số 300m² mà các ông đang quản lý, sử dụng với số tiền bồi thường là 21.250.000 đồng, theo quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện H. Do đó, các ông yêu cầu đòi lại số tiền này tương ứng với phần sở hữu chung của các ông là 1/2 tài sản. Yêu cầu bà Lê Thị Tuyết N2 có nghĩa vụ trả lại số tiền 10.650.000 đồng.

Từ những căn cứ nêu trên, các ông yêu cầu độc lập đối với bà Võ Thị C và bà Lê Thị Tuyết N2, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận với ông N1 ngày 26/5/2008 là hợp đồng vô hiệu;

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Trường N1 và bà Lê Thị Tuyết N2 ngày 19/01/2010 tại Văn phòng C2 tỉnh Bình Thuận là hợp đồng vô hiệu;

+ Tuyên bố Hợp đồng tặng cho giữa bà Lê Thị Tuyết N2 và bà Võ Thị C là hợp đồng vô hiệu;

+ Hủy Giấy chứng nhận số AO 62849 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 11/02/2009 cho ông Bùi Trường N1;

+ Hủy Giấy chứng nhận số BA 472455 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/02/2010 cho bà Lê Thị Tuyết N2;

+ Hủy phần cập nhật biến động ngày 22/02/2018 cho bà Võ Thị C trên

Giấy chứng nhận số BA 472455 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/02/2010 cho bà Lê Thị Tuyết N2;

+ Buộc bà Lê Thị Tuyết N2 thanh toán cho ông H2 và ông H1 số tiền bồi thường mà bà N2 đã nhận là 10.650.000 đồng;

+ Công nhận ông Nguyễn Quốc H2 và ông Nguyễn Quốc H1 là đồng chủ sử dụng đất cùng với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B, đối với phần đất có diện tích 300 m², thửa đất số 761, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B trình bày:

Ngày 01/02/2008, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc ký hợp đồng ủy quyền với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản (Hợp đồng số 08/2008/HĐUQ) về việc bán đấu giá tài sản là: *Căn nhà tạm, diện tích xây dựng 49,8 m², 300 m² đất thổ cư và 01 cây dừa, 01 cây bàng, 01 hệ thống nước sinh hoạt của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H.* Người được Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Hàm Thuận Bắc ủy quyền để ký hợp đồng ủy quyền với Trung tâm là Chấp hành viên Trần Thanh L.

Thực hiện trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản được quy định tại Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ, ngày 01/02/2008 Trung tâm đã ban hành Thông báo số 07/TB-TTBDG về việc bán đấu giá tài sản của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B với giá 96.430.000 đồng. Sau 30 ngày thông báo bán đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia, ngày 17/3/2008 Trung tâm đã ban hành Thông báo số 23/TB-TTBDG về việc hoàn trả tài sản ủy quyền bán đấu giá.

Ngày 22/4/2008, Chấp hành viên Trần Thanh L và Trung tâm tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá số 19/2008/HĐUQTHA về việc bán đấu giá tài sản là: *Căn nhà tạm, diện tích xây dựng 49,8 m², 300 m² đất thổ cư và 01 cây dừa, 01 cây bàng, 01 hệ thống nước sinh hoạt của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H,* sau khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc đã điều chỉnh giá khởi điểm.

Ngày 22/4/2008, Trung tâm ban hành Thông báo bán đấu giá số 35/TB-TTBDG về việc bán đấu giá tài sản của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B với giá 86.787.000 đồng. Sau 30 ngày thông báo bán đấu giá, đã có 02 khách hàng đăng ký tham gia, do đó ngày 26/5/2008 Trung tâm đã tổ chức cuộc bán đấu giá với tham dự của Chấp hành viên Phan Văn L1 (Phó trưởng THADS huyện H) và Công chứng viên Phòng C tỉnh Bình Thuận. Căn cứ biên bản bán đấu giá, Trung tâm đã lập Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 96/2008/HĐBDG ngày 26/5/2008. Ông Bùi Trường N1 (địa chỉ: C, Bùi Thị X,

phường X, thành phố P) là người mua được tài sản với giá đã trả là 88.000.000 đồng.

Sau khi người mua được tài sản nộp đủ tiền, ngày 01/7/2008 Trung tâm đã chuyển số tiền 83.600.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Hàm Thuận Bắc sau khi đã thu 4.400.000 đồng phí bán đấu giá để cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Trên đây là toàn bộ diễn biến, quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B. Trung tâm đã thực hiện hoàn toàn đúng theo chức năng, nhiệm vụ được giao và trình tự bán đấu giá tài sản được quy định tại Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ. Trung tâm đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Thuận Bắc trình bày:

Căn cứ Bản án số 33/DSST ngày 27/9/2007 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc và đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1948, trú thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, cơ quan Thi hành án dân sự huyện H đã ban hành Quyết định thi hành án số: 60/THA ngày 02 tháng 11 năm 2007 trong đó có nội dung: “..buộc ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1972 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972, cùng trú tại: thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận phải trả nợ cho bà Nguyễn Thị T2 44 chỉ vàng 24k và lãi suất phát sinh do chậm thi hành án...”. Trong quá trình giải quyết việc thi hành án, cơ quan Thi hành án huyện H đã nhiều lần cùng với đại diện chính quyền địa phương làm việc động viên, thuyết phục vợ chồng ông T, bà B tự nguyện thi hành nội dung bản án tuyên. Nhưng ông T, bà B vẫn không đồng ý tự nguyện thi hành nội dung bản án tuyên.

Qua tiến hành xác minh, cơ quan Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc được biết, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B có diện tích 300 m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 761, tờ bản đồ số 02 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ngày 17 tháng 01 năm 2008 cơ quan Thi hành án dân sự huyện H đã ban hành Quyết định số 03/QĐ-THA về việc kê biên tài sản của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B để phát mãi lấy tiền thi hành án. Tài sản cưỡng chế kê biên gồm:

- + 300 m² đất thổ cư, đất thuộc xã N, vị trí 2, khu vực 2.
- + 01 căn nhà tạm, vách cốt, nền lát gạch bát trắng, diện tích 49,8m²;
- + 01 cây dừa, 01 cây bàng
- + Hệ thống nước sinh hoạt.

Đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại: Thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Sau khi có kết quả định giá tài sản, ngày 01 tháng 02 năm 2008, cơ quan Thi hành án dân sự huyện H đã ký Hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B để tiến hành bán đấu giá tài sản kê biên như đã nêu trên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2008, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Thuận đã tiến hành mở cuộc bán đấu giá theo quy định của pháp luật và người mua trúng đấu giá thành là ông Bùi Trường N1, trú tại: 1 H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B không đồng ý giao tài sản cho người mua trúng đấu giá, nên cơ quan Thi hành án dân sự huyện H đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-THA ngày 13 tháng 10 năm 2008 về việc cưỡng chế giao nhà cho người mua trúng đấu giá tài sản.

Ngày 13 tháng 11 năm 2008, cơ quan Thi hành án dân sự huyện H đã tiến hành cưỡng chế giao nhà cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, ngày 28 tháng 11 năm 2008, cơ quan Thi hành án dân sự huyện H đã có Công văn số 27/THA gửi cơ quan có liên quan đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Trường N1 (là người mua trúng đấu giá) theo quy định của pháp luật.

Trên đây là quá trình giải quyết việc thi hành án liên quan đến ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Diện tích tranh chấp 300 m² thuộc thửa đất số ĐL, tờ bản đồ số 00, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, cấp tại Giấy chứng nhận QSD đất số BA 472455 do UBND huyện H cấp ngày 09/02/2010 đứng tên bà Lê Thị Tuyết N2 (thường trú thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi – con của bà Võ Thị C) có nguồn gốc của cha mẹ ông Nguyễn Văn T (bị đơn, thường trú thôn U, xã H) để lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B sử dụng và xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1991.

Năm 2005, hộ ông Nguyễn Văn T được UBND xã H lập đầy đủ thủ tục đề nghị UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AD 888377 ngày 30/12/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T. Tuy nhiên, qua kiểm tra, rà soát hồ sơ thể hiện diện tích 300 m² nói trên đã được cơ quan Thi hành án dân sự huyện kê biên tài sản tại Quyết định số 03/QĐ-THA ngày 17/01/2008 và Trung tâm bán đấu giá tài sản Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận đã tổ chức bán đấu giá tài sản này theo quy định. Do đó, trên thực tế hiện nay Giấy chứng nhận QSD đất số

AD 888377 ngày 30/12/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T không còn tồn tại và không có giá trị pháp lý.

Như vậy, nội dung khởi kiện của bà Võ Thị C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AD 888377 ngày 30/12/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T là không có cơ sở để chấp thuận.

Lý do: Hiện nay, Giấy chứng nhận QSD đất số AD 888377 ngày 30/12/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T không còn tồn tại và không có giá trị pháp lý.

Đối với các nội dung khởi kiện của bà Võ Thị C yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 257,5m² thuộc thôn U, xã H cấp tại Giấy chứng nhận QSD đất số BA 472455 ngày 09/02/2010 cho bà Võ Thị C và buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ hàng rào, di dời vật dụng của tiệm rửa xe, trả lại hiện trạng ban đầu đúng với diện tích đất mà bà Võ Thị C được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Các nội dung này thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan giải quyết tranh chấp nên UBND huyện H không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:

Việc Chi nhánh thực hiện hồ sơ cấp giấy cho hộ ông Nguyễn Văn T và ông Bùi Trường N1, việc tặng cho giữa bà Lê Thị Tuyết N2 với bà Võ Thị C đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Chi nhánh có sai sót là khi cấp Giấy chứng nhận cho ông Bùi Trường N1 đã không thu hồi giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T. Hiện nay tồn tại 02 Giấy chứng nhận cho cùng thửa đất. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C tỉnh Bình Thuận trình bày:

Ngày 19/01/2020, Phòng C tỉnh Bình Thuận có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng là ông Bùi Trường N1, sinh năm 1976, địa chỉ thường trú: 162/24 đường H, khu phố I, phường P, thành phố P và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Tuyết N2, sinh năm 1980, địa chỉ thường trú tại xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Các bên tham gia thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cung cấp cho Công chứng viên các loại giấy tờ có liên quan như: Chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 628496, phiếu yêu cầu công chứng. Đồng thời, khi thực hiện hợp đồng các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết, cam đoan chịu trách nhiệm về nội dung, các thoả thuận giao kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp của pháp luật. Trước khi ký các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung của bản hợp đồng và đã đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng trước mặt Công chứng viên (gửi kèm theo bản sao hợp đồng chuyển nhượng số 629 ngày 19/01/2010).

Phòng C tỉnh Bình Thuận đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S:

Tại Văn bản số 835/2023/CV-CNBT, ngày 20/10/2023 trình bày: Trước đây, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B có vay vốn tại Ngân hàng S Chi nhánh B1. Ngày 21/01/2022, khách hàng đã hoàn tất khoản vay, phía Ngân hàng đã hoàn trả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888377 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/12/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 995633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/11/2015, cập nhật biến động ngày 21/01/2016 đứng tên ông Nguyễn Văn T. Ngân hàng cũng đã thực hiện thủ tục xoá đăng ký thế chấp đối với các Giấy chứng nhận trên. Do đó, Ngân hàng và ông T, bà B không còn nghĩa vụ liên quan tới nhau. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận không đưa Ngân hàng S chi nhánh B1 vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết N2 trình bày:

Vào năm 2010, bà có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Trường N1 quyền sử dụng 300 m² đất ở, theo Giấy chứng nhận QSD đất số AO 628496 do UBND huyện H cấp ngày 11/02/2009 đứng tên ông Bùi Trường N1. Sau đó làm thủ tục sang tên cho bà. Năm 2011, bà được UBND huyện H chi trả tiền bồi thường về đất để xây dựng nâng cấp đường K - P. Năm 2018, bà tặng cho mẹ là bà Võ Thị C quyền sử dụng đất còn lại và đã làm thủ tục sang tên cho bà C theo đúng quy định. Bà đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc do Tòa án tổ chức, kể cả xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trường N1 trình bày:

Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị xét xử vắng mặt ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự; Khoản 2, 6 Điều 26; điểm a,b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 068/2018/TC, ngày 30/3/2018, các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02-068/2018/TC ngày 23/10/2018, số 03-

068/2018/TC ngày 17/4/2019, số 04-068/2018/TC ngày 04/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh B1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD888377, do Ủy ban nhân dân huyện huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn T.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ mái che lợp tôn, di dời hàng rào bằng khung sắt và các tài sản khác (nếu có) để trả lại cho bà Võ Thị C diện tích 257,5 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 472455, ngày 09/02/2010 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Lê Thị Tuyết N2, cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị C ngày 22/01/2018.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1 và Nguyễn Quốc H2, về yêu cầu:

+ Tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Trung tâm dịch vụ án đấu giá tài sản tỉnh Bình Thuận với ông Bùi Trường N1 là vô hiệu;

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Trường N1 với bà Lê Thị Tuyết N2 ngày 19/01/2010 tại Phòng C tỉnh Bình Thuận là vô hiệu;

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa bà Lê Thị Tuyết N2 với bà Võ Thị C là vô hiệu;

+ Hủy Giấy chứng nhận số AO 62849 do UBND huyện H cấp ngày 11/02/2009 cho ông Bùi Trường N1;

+ Hủy Giấy chứng nhận số BA 472455 do UBND huyện H cấp ngày 09/02/2010 cho bà Lê Thị Tuyết N2;

+ Hủy phần cập nhật biến động ngày 22/02/2018 cho bà Võ Thị C trên Giấy chứng nhận số BA 472455 do UBND huyện H cấp ngày 09/02/2010 cho bà Lê Thị Tuyết N2;

+ Buộc bà Lê Thị Tuyết N2 thanh toán lại số tiền bồi thường mà bà Lê Thị Tuyết N2 đã nhận là 10.650.000 đồng;

+ Công nhận Nguyễn Quốc H2 và Nguyễn Quốc H1 là đồng chủ sử dụng đất cùng với phần đất có diện tích 300 m² theo thửa đất 761, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/4/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H1, ông H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị C không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1 có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Hương Hồng C1 không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn H trình bày: Việc cơ quan thi hành án kê biên đấu giá bán tài sản của ông T bà B là trái quy định pháp luật vì đây là tài sản chung của hộ gia đình, không phải tài sản riêng của ông T bà B. Khi kê biên tài sản cơ quan thi hành án không xác minh, phân chia khối tài sản chung. Cơ quan đấu giá không thông báo về việc đấu giá tài sản cho ông T bà B và những thành viên khác trong hộ gia đình. Hiện nay Giấy chứng nhận QSD đất của ông T vẫn chưa bị thu hồi, từ năm 2005 đến nay gia đình ông T vẫn sống trên mảnh đất bị kê biên.

Do vậy, việc xác định QSD đất cho bà C là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1 là bà Nguyễn Hương Hồng C1 trình bày: Đây là tài sản chung của hộ gia đình, có phần của ông H1. Do đó cơ quan Thi hành án phát mãi đấu giá tài sản là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày: Bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu chứng cứ nào mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2 làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo ông Nguyễn Quốc H2 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông H2 theo quy định.

[3] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Võ Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận bà C là người được quyền sử dụng đất đối với diện tích 257,5m² đất ở tại nông thôn, tọa lạc thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận đối với thửa đất số ĐL, tờ bản đồ số 00, tại Giấy chứng nhận QSD đất số BA 472455 do UBND huyện H cấp ngày 09/02/2010; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 888377 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/12/2005 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B; Buộc vợ chồng ông T bà B phải tháo dỡ hàng rào, di dời vật dụng của tiệm rửa xe, trả lại hiện trạng ban đầu đúng với diện tích đất mà bà Võ Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1, Nguyễn Quốc H2 có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận với ông N1 ngày 26/5/2008 là hợp đồng vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Trường N1 và bà Lê Thị Tuyết N2 ngày 19/01/2010 tại Văn phòng C2 tỉnh Bình Thuận là hợp đồng vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho giữa bà Lê Thị Tuyết N2 và bà Võ Thị C là hợp đồng vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận số AO 62849 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 11/02/2009 cho ông Bùi Trường N1; Hủy Giấy chứng nhận số BA 472455 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/02/2010 cho bà Lê Thị Tuyết N2; Hủy phân cấp nhật biến động ngày 22/02/2018 cho bà Võ Thị C trên Giấy chứng nhận số BA 472455 do ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/02/2010 cho bà Lê Thị Tuyết N2; Buộc bà Lê Thị Tuyết N2 thanh toán cho ông H2 và ông H1 số tiền bồi thường mà bà N2 đã nhận là 10.650.000 đồng; Công nhận ông Nguyễn Quốc H2 và ông Nguyễn Quốc H1 là đồng chủ sử dụng đất cùng

với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B đối với phần đất có diện tích 300m² theo thửa đất số 761, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp đất đai, tranh chấp hủy quyết định cá biệt, tranh chấp hợp đồng dân sự và tranh chấp tiền bồi thường đất*” và thụ lý, giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị B, nhận thấy:

Ngày 30/12/2005, hộ ông Nguyễn Văn T được UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD888377 đối với diện tích 300 m² đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số 761, tờ bản đồ số 2, tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 33/DSST ngày 27/9/2007 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã có hiệu lực pháp luật, theo đó ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T2 44 chỉ vàng 24k và lãi suất phát sinh do chậm thi hành án. Do ông T bà B không tự nguyện thi hành án nên Cơ quan Thi hành án dân sự huyện H đã ban hành Quyết định số 03/QĐ-THA về việc kê biên tài sản của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B để phát mãi lấy tiền thi hành án. Tài sản cưỡng chế kê biên gồm:

- + 300 m² đất thổ cư, đất thuộc xã N, vị trí 2, khu vực 2.
- + 01 căn nhà tạm, vách cốt, nền lát gạch bát trắng, diện tích 49,8m²;
- + 01 cây dừa, 01 cây bàng
- + Hệ thống nước sinh hoạt.

Đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại: Thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Cơ quan Thi hành án dân sự huyện H đã ký hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B để bán đấu giá các tài sản trên.

Ngày 26/5/2008, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B đã tiến hành mở cuộc bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Người mua trúng đấu giá là ông Bùi Trường N1, sinh 1976, trú tại 1 H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Ngày 13/10/2008, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Thuận đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-THA về việc cưỡng chế giao nhà cho người mua trúng đấu giá tài sản.

Ngày 13/11/2008, Cơ quan Thi hành án Dân sự huyện H đã tiến hành

cưỡng chế giao nhà cho người mua trúng đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/02/2009, ông Bùi Trường N1 được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 628496 diện tích 300 m² đất, thuộc thửa đất số ĐL, tờ bản đồ 00, tọa lạc thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận

Ngày 19/01/2010, ông Bùi Trường N1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị Tuyết N2. Hợp đồng này được Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng thực theo đúng quy định.

Ngày 09/02/2010, bà Lê Thị Tuyết N2 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 472455.

Ngày 19/11/2011, bà Lê Thị Tuyết N2 được chi trả 21.250.000 đồng tiền bồi thường do Nhà nước lấy 42,5 m² để mở rộng đường K - P.

Ngày 13/01/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động giảm 42,5 m², do nhà nước thu hồi để mở rộng đường.

Ngày 27/12/2017, bà Lê Thị Tuyết N2 làm Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Võ Thị C.

Ngày 22/01/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị C.

Như vậy, ông Bùi Trường N1 nhận được quyền sử dụng nhà đất tranh chấp là từ kết quả bán đấu giá. Theo quy định tại điểm k khoản 4 Điều 95 và điểm k khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai thì ông Bùi Trường N1 là chủ sử dụng hợp pháp. Sau đó ông N1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Tuyết N2, bà Lê Thị Tuyết N2 tặng cho bà Võ Thị C theo đúng quy định của pháp luật, nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 169, điểm e khoản 1 Điều 179, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai thì bà Võ Thị C là chủ sử dụng hợp pháp, ngay tình đối với toàn bộ nhà đất tranh chấp.

Vì vậy, bà Võ Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng 257,5 m² đất ở tại nông thôn, tọa lạc thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1 và ông Nguyễn Quốc H2, nhận thấy:

Tại thời điểm Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh B mở cuộc bán đấu giá là ngày 26/5/2008, khi đó ông Nguyễn Quốc H1 được 11 năm 9 tháng tuổi, còn ông Nguyễn Quốc H2 được 8 năm 7 tháng tuổi.

Căn cứ Điều 58 Bộ luật dân sự 2005, thì thời điểm đó người giám hộ của ông H2, H1 gồm ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B. Trong đó ông

Nguyễn Văn T làm chủ hộ, mọi giao dịch dân sự, cũng như các hoạt động làm ăn kinh tế của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B đều nhằm phục vụ vì lợi ích chung cho cả hộ gia đình, trong đó có ông Nguyễn Quốc H1 và Nguyễn Quốc H2.

Căn cứ Điều 110 Bộ luật dân sự 2005 về Trách nhiệm dân sự của hộ gia đình quy định:

“ 1. Hộ gia đình phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện nhân danh hộ gia đình.

2. Hộ gia đình chịu trách nhiệm dân sự bằng tài sản chung của hộ; nếu tài sản chung của hộ ... ”

Do đó, việc cơ quan Thi hành án dân sự huyện H ký hợp đồng với Trung Tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Thuận để bán tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T là đúng quy định của Bộ Luật dân sự 2005.

Sau khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua đấu giá, thì hộ gia đình ông Nguyễn Văn T, trong đó bao gồm ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2 không còn quyền về tài sản đối với tài sản đã được bán đấu giá.

Vì vậy, toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc H1 và ông Nguyễn Quốc H2 là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Từ các phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, do đó kháng cáo của các ông bà trên là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Áp dụng: Khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự; Khoản 2, 6 Điều 26; điểm a,b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD888377, do Ủy ban nhân dân huyện huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ mái che lợp tôn, di dời hàng rào bằng khung sắt và các tài sản khác (nếu có) để trả lại cho bà Võ Thị C diện tích 257,5 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 472455, ngày 09/02/2010 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Lê Thị Tuyết N2, cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị C ngày 22/01/2018.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1 và Nguyễn Quốc H2, về yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Trung tâm dịch vụ án đấu giá tài sản tỉnh Bình Thuận với ông Bùi Trường N1 là vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Trường N1 với bà Lê Thị Tuyết N2 ngày 19/01/2010 tại Phòng C tỉnh Bình Thuận là vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa bà Lê Thị Tuyết N2 với bà Võ Thị C là vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận số AO 62849 do UBND huyện H cấp ngày 11/02/2009 cho ông Bùi Trường N1;

- Hủy Giấy chứng nhận số BA 472455 do UBND huyện H cấp ngày 09/02/2010 cho bà Lê Thị Tuyết N2;

- Hủy phần cập nhật biến động ngày 22/02/2018 cho bà Võ Thị C trên Giấy chứng nhận số BA 472455 do UBND huyện H cấp ngày 09/02/2010 cho bà Lê Thị Tuyết N2;

- Buộc bà Lê Thị Tuyết N2 thanh toán lại số tiền bồi thường mà bà Lê Thị Tuyết N2 đã nhận là 10.650.000 đồng;

- Công nhận Nguyễn Quốc H2 và Nguyễn Quốc H1 là đồng chủ sử dụng đất cùng với phần đất có diện tích 300 m² theo thửa đất 761, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 234 ngày 16/4/2024, số 235 ngày 16/4/2024. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc H2 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

[5] Trường hợp bản án được thi hành theo các quy định tại điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 của điều 6,7,7a,7b 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Ý

Phạm Văn Công

Vương Minh Tâm

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận ;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận ;
- Đương sự;
- Lưu.

Vương Minh Tâm