TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 70/2022/DS-PT
Ngày: 28/3/2022
V/v:"Tranh chấp đòi nhà đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình

Bà Nguyễn Thu Hồng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Cao Thị Hồng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 447/2022/TLPT-DS ngày 09/12/2021 về *"tranh chấp đòi nhà đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 117/2021/DS-ST, ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1988 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

Trú tại: Thôn 3, xã Lại Yên, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Bị đơn:

Ông Trần Viết Ng, sinh năm 1960 *(vắng mặt tại phiên tòa)*

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

Cùng trú tại: Đội 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng: Ông Nguyễn Duy Đ sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội *(ông Ng có mặt tại phiên tòa).*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Viết D, sinh năm 1977 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

2. Anh Trần Viết Th, sinh năm 1981 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

Cùng trú tại: Đội 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H trình bày:

Nhà đất tại thửa số 131, tờ bản đồ số 320 - D - I diện tích 360m^2 tại thôn 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đang tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình ông Trần Viết Ng, bà Nguyễn Thị M, năm 2010 ông Ng bà M thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam để đảm bảo cho khoản vay nợ. Sau khi Ngân hàng khởi kiện đối với ông Ng và bà M do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Ngày 21/11/2014 Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sau khi có quyết định, ông Ng bà M không thanh toán được nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đề nghị kê biên phát mại tài sản và bán đấu giá. Năm 2020 ông Nguyễn Văn Đủ là người mua trúng đấu giá tài sản này, sau khi trúng đấu giá ông Đủ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 1 năm 2021, bà H đã nhận chuyển nhượng lại tài sản nêu trên của ông Đủ. Diện tích chuyển nhượng 360m^2 đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà 2 tầng, 01 nhà cấp 4 ba gian, 1 nhà tôn khoảng 3 - 4m^2 ở vườn, hai bên đã tiến hành xong thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, khi bà H đến làm thủ tục cho thuê thửa đất thì thấy gia đình ông Ng đang ở trong đó.

Bà H khẳng định tài sản này là tài sản riêng của bà không liên quan đến người khác. Quá trình giải quyết vụ án bà H đưa ra quan điểm, nếu gia đình ông Ng muốn chuộc lại bà H đồng ý với giá từ 4.000.000.000đồng đến 4.200.000.000đồng, tuy nhiên phía ông Ng không đồng ý với quan điểm của bà H nên hai bên không thỏa thuận được.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu gia đình ông Ng phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 320-D-I diện tích 360m^2 tại thôn 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị H.

Bị đơn - ông Trần Viết Ng và người đại diện theo ủy quyền của ông Ng trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp giữa bà H với ông Ng có nguồn gốc của bố ông Ng chia cho ông Ng diện tích 360m^2, trên đó có 3 gian nhà cấp 4, sau đó vợ chồng ông Ng đã làm ngôi nhà 2 tầng trên diện tích đất đó.

Khoảng năm 2010 ông Ng, bà M vay vốn của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với số tiền vay 2.000.000.000đồng, thời hạn vay 12 năm, quá trình vay ông Ng bà M không có tiền trả cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện ông Ng.

Sau khi có quyết định của Tòa án, cơ quan Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức tiến hành kê biên phát mại tài sản mà ông Ng, bà M thế chấp cho Ngân hàng, khi cơ quan Thi hành án làm thủ tục bán đấu giá (do công ty Ng Phong làm trung gian đấu giá), ông Bùi Ngọc Rạng là chủ trì, người tham gia mua bán đấu giá chỉ có 1 bên là ông Nguyễn Văn Đủ - cháu ruột của ông Rạng nên ông Đủ đã trúng đấu giá tài sản là 1.750.000.000đồng. Quá trình phát mại tài sản gia đình ông Ng vẫn ở tại nhà đất này. Tháng 12/2020 ông Rạng là người chỉ huy cưỡng chế giao nhà cho ông Đủ, toàn bộ tài sản của nhà ông Ng bị mang ra ngoài vị trí của thửa đất mà ông Đủ trúng đấu giá. Sau khi cưỡng chế xong gia đình ông Ng bà M vẫn ở tại thửa đất nêu trên cho đến nay.

Trên thửa đất hiện nay có vợ chồng ông Ng cùng các con là Trần Viết Dũng, sinh năm 1977, Trần Viết Thân, sinh năm 1981 đang sinh sống.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông Ng bà M có nguyện vọng đề nghị bà H bán lại cho ông Ng bà M với giá từ 2.000.000.000đồng đến 2.500.000.000đồng nhưng bà H không đồng ý nên hai bên không thống nhất được, do vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà M không đến làm việc theo yêu cầu và cũng không có quan điểm và gửi văn bản nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Viết Dũng và anh Trần Viết Thân đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cũng không đến làm việc theo yêu cầu và cũng không có quan điểm và gửi văn bản nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án cho Tòa án

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 117/2021/DS - ST, ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc ông Nguyễn Viết Ng, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Viết Thân, anh Nguyễn Viết Dũng phải trả Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 320-D-I, diện tích 360m^2 tại Đội 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội và các tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị H.

Việc giao tài sản có sơ đồ chi tiết kèm theo.

Về thời gian lưu cư: Ông Nguyễn Viết Ng, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Viết Thân, anh Nguyễn Viết Dũng có quyền lưu cư trên Thửa đất số 131,tờ bản đồ số 320-D-I tại đội 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội trong thời hạn **01** (Một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, tại đơn kháng cáo đề ngày 10/11/2021 bị đơn - ông Trần Viết Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng, việc phát mại, đấu giá tài sản không minh bạch; có nhiều điểm vi phạm pháp luật của ông Bùi Ngọc Rạng chủ trì. Tài sản bán đấu giá thấp hơn giá thị trường. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra toàn bộ quy trình phát mại đấu giá tài sản và chuyển nhượng tài sản giữa ông Nguyễn Văn Đủ với bà Nguyễn Thị H (mảnh đất đang có tranh chấp mà vẫn được sang tên từ ông Đủ sang bà H).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị M vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Trần Viết Ng có mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo nội dung Đơn kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. *Về tố tụng:* Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. *Về Nội dung:* Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 320-D-I, diện tích 360m^2 cùng toàn bộ tài sản trên đất tại đội 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là thửa đất số 131 và các tài sản trên đất) có nguồn gốc của ông Ng, bà M. Năm 2010 ông Ng bà M thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) để đảm bảo cho khoản vay của ông bà. Quá trình vay vốn ông Ng, bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên năm 2014 Ngân hàng Techcombank khởi kiện ông Ng, bà M và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Ngày 21/11/2014 Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Do không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức đã ra Quyết định thi hành án theo đơn của người yêu cầu. Quá trình kê biên bán đấu giá tài sản, ông Nguyễn Văn Đủ là người đã trúng tài sản đấu giá. Sau khi trúng đấu giá, ông Đủ đã thanh toán đầy đủ tiền theo giá của Hội đồng bán đấu giá, tuy nhiên gia đình ông Ng không giao trả nhà đất cho người mua trúng tài sản đấu giá.

Đầu năm 2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức tiến hành cưỡng chế bàn giao nhà đất cho ông Đủ, ông Đủ đã xây tường bao xung quanh để bảo vệ thửa đất, tuy nhiên gia đình ông Ng, bà M vẫn chiếm giữ và sử dụng nhà đất trên. Về trình tự thủ tục mua bán đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức thực hiện đúng quy định của pháp luật, sau khi ông Đủ trúng đấu giá ông Đủ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Theo quy định tại Điều 103 Luật thi hành án dân sự, quy định về Bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án:

"1. Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.

2. Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

3. Việc cưỡng chế giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án thực hiện theo quy định tại các Điều 114, 115, 116 và 117 của Luật này."

Căn cứ quy định đã viện dẫn, ông Đủ là người mua được tài sản bán đấu giá nên có quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp đối với nhà đất nêu trên nên ông Đủ có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho …quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/01/2021 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đủ, bà Nguyễn Thúy Hằng đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị H. Hai bên lập hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng công chứng Bảo Việt. Ngày 26/3/2021 bà H đã được Sở Tài Nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đủ và bà H được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình chuyển nhượng cũng như sau khi chuyển nhượng không có ai khiếu nại hoặc khởi kiện về Hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 221, 223 Bộ luật dân sự năm 2015, bà H là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 131 và các tài sản trên đất.

Ông Ng, bà M, anh Dũng và anh Thân không thực hiện việc giao trả lại nhà đất nêu trên theo quyết định cưỡng chế thi hành án và hiện đang chiếm giữ thửa đất số 131 tờ bản đồ số 320-D-I cùng toàn bộ tài sản trên đất tại đội 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội và các tài sản trên đất với lý do không biết việc mua bán chuyển nhượng giữa ông Đủ với bà H, đồng thời cho rằng việc kê biên phát mại tài sản không đúng thủ tục cũng như vi phạm quy định về bán đấu giá tài sản là vi phạm pháp luật, tuy nhiên ông Ng, bà M, anh Dũng và anh Thân không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có cơ sở, đồng thời như đã phân tích ở nội dung nêu trên, sau khi mua được tài sản đấu giá thì nhà đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Đủ, do vậy vợ chồng ông Đủ có quyền mua bán, chuyển nhượng tài sản là nhà đất cho bà H. Bà H cũng đã làm thủ tục và được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở theo quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại nhà đất cho nguyên đơn là đúng theo quy định tại các Điều 164, 166, 189, 190 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 103 Luật thi hành án dân sự.

Tuy nhiên Bộ luật dân sự năm 2015 không có quy định về quyền được lưu cư của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định cho bị đơn được quyền lưu cư một tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực là không phù hợp, nhưng sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát cũng không kháng nghị nên không có căn cứ để sửa bản án về nội dung này.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Viết Ng, bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí. Ông Ng, bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Viết Thân và anh Trần Viết Dũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên anh Thân và anh Dũng phải chịu án phí là không đúng quy định nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 164, 166, 189, 190, 221 và Điều 223 Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 168, 169, 179 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điểm đ Khoản 1 Điều 12; điểm a, khoản 2 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 đòi tài sản của bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc ông Nguyễn Viết Ng, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Viết Thân, anh Nguyễn Viết Dũng và những người đang sinh sống tại nhà, đất thuộc thửa đất số 131,

tờ bản đồ số 320-D-I, diện tích 360m^2, tại Đội 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội phải trả lại nhà, đất này cho bà Nguyễn Thị H.

Việc giao tài sản có sơ đồ chi tiết kèm theo.

Ông Nguyễn Viết Ng, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Viết Thân, anh Nguyễn Viết Dũng có quyền lưu cư trên Thửa đất số 131,tờ bản đồ số 320-D-I tại Đội 7, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

Miễn án phí dân sự cho bị đơn - ông Nguyễn Viết Ng, bà Nguyễn Thị M. Ông Ng, bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Nguyễn Viết Thân, anh Nguyễn Viết Dũng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0015152 ngày 08/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

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

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam