

Bản án số: 487/2023/DS-PT

Ngày 25 tháng 7 năm 2023

“V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án; hủy nội dung điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán đấu giá tài sản; đòi tài sản”

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 Phạm Văn Công

Các thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 cao cấp.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án; hủy nội dung điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán đấu giá tài sản; đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định tiếp tục đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐPT-DS ngày 19/6/2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1529/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Huỳnh Kim A, sinh năm 1974 – Có mặt;

1.2. Bà Huỳnh Kim L, sinh năm 1966 – Vắng mặt;

- 1.3. Bà Huỳnh Kim P, sinh năm 1968 – Vắng mặt;
- 1.4. Bà Huỳnh Kim O, sinh năm 1970 – Vắng mặt;
- 1.5. Ông Huỳnh Văn D¹, sinh năm 1972 – Vắng mặt;
- 1.6. Bà Huỳnh Kim T, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 250, ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà: Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T: Bà Huỳnh Kim A (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2018) – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Kim A: Luật sư Trần Xuân Hùng, Văn phòng luật sư Thiên Văn thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thái Bình – Có mặt;

2. Bị đơn:

- 2.1. Cụ Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1940 – Vắng mặt;
- 2.2. Cụ Trần Thị D, sinh năm 1946 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 250, ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- 2.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Địa chỉ: Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa: Ông Nguyễn Thành C, Chi cục Trưởng – Có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 3.1. Ông Nguyễn Quốc T¹, sinh năm 1969 – Vắng mặt;
- 3.2. Chị Nguyễn Huỳnh H, sinh ngày 16/9/2005 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 250, ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Huỳnh H: Ông Nguyễn Quốc T¹ và bà Huỳnh Kim L – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Quốc T¹: Bà Huỳnh Kim A, là nguyên đơn trong vụ án (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2021) – Có mặt;

- 3.3. Bà Lê Thị T², sinh năm 1985 – Vắng mặt;
- 3.4. Chị Huỳnh Thị Kim N, sinh ngày 20/3/2008 – Vắng mặt;
- 3.5. Anh Huỳnh Văn T³, sinh ngày 12/6/2019 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 250, ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp của Huỳnh Thị Kim N và Huỳnh Văn T³: Ông Huỳnh Văn D và bà Lê Thị T² – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T²: Bà Huỳnh Kim A, là nguyên đơn trong vụ án (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2018) – Có mặt;

3.6. Bà Trương Thị Thanh V, sinh năm 1969 – Có mặt;

3.7. Ông Lê Văn Đ¹, sinh năm 1969 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 345B, Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.8. Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp (Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp);

Địa chỉ: Số 151, Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp: Bà Phạm Thị D², sinh năm 1995; Cùng địa chỉ Công ty (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2021) – Có mặt;

3.9. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

3.10. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An;

Địa chỉ: Số 137 Quốc lộ 1, Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Anh T⁴, Chuyên viên – Có mặt;

4. Người kháng cáo:

4.1. Các nguyên đơn: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T;

4.2. Các bị đơn: Huỳnh Văn Đ, Trần Thị D;

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/02/2018 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn gồm các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T trình bày:

Thửa đất số 307, diện tích 96 m² (đo đạc thực tế 88,5 m²), tờ bản đồ số 14, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là của cha, mẹ của các nguyên đơn là cụ Huỳnh Văn Đ và cụ Trần Thị D nhận chuyển nhượng từ năm 1991, cụ Đ cất nhà lá năm 1991, đến năm 1996 sửa nhà lại, hai cụ cùng các con sinh sống cho đến nay và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Đ ngày 11/3/2004. Năm 2005 thì bà O tách hộ khẩu và năm 2007 bà P cũng tách hộ khẩu, không còn chung sống trong căn nhà này.

Ngày 17/9/2013, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ cụ Đ thành cá nhân cụ Đ, nhưng không có sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình, để cụ Đ vay tiền Ngân hàng.

Ngày 26/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa cưỡng chế kê biên thi hành án đối với nhà đất trên để giao cho bà Trương Thị Thanh V là người trúng đấu giá, thì các nguyên đơn mới biết nên khoảng 15 ngày sau thì các nguyên đơn cất ổ khóa và tái chiếm nhà đất này cho đến nay.

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Xác định căn nhà trên đất và thửa đất 307 là tài sản chung của hộ gia đình gồm: Huỳnh Văn Đ, Trần Thị D, Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T, không yêu cầu chia tài sản chung đối với nhà đất trên;

- Hủy việc chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 307 từ hộ Huỳnh Văn Đ thành cá nhân Huỳnh Văn Đ do Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa thực hiện ngày 17/9/2013;

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa Công ty Cổ phần đấu giá Minh Pháp với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và người mua tài sản là bà Trương Thị Thanh V.

Tại bản tường trình ngày 17/7/2018 và các lời khai tiếp theo, bị đơn cụ Huỳnh Văn Đ và vợ là cụ Trần Thị D trình bày:

Khoảng năm 2000, mẹ của cụ Đ đưa tiền cho cụ Đ và cụ D nhận chuyển nhượng thửa đất số 307 rồi cất nhà ở đến nay. Ngày 11/3/2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là cấp cho hộ gia đình.

Năm 2013, cụ Đ và cụ D đi vay tiền thì Ngân hàng nói phải xóa chữ hộ trong giấy đỏ thì mới cho vay, nên cụ làm thủ tục điều chỉnh từ hộ gia đình thành cá nhân cụ Đ, các con của cụ đều không biết việc điều chỉnh này, thủ tục điều chỉnh như thế nào thì cụ không nhớ rõ. Đến ngày 17/9/2013 thì Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành cá nhân cụ Đ. Quá trình thi hành án, kê biên, đấu giá nhà đất trên thì cụ

không có khiếu nại gì, đến sau khi bán đấu giá thành và cưỡng chế bàn giao nhà cho người mua nhà là bà V thì các con của cụ mới biết và có tranh chấp.

Nhà đất là của chung của các thành viên trong hộ gia đình, nhưng cụ Đ làm thủ tục điều chỉnh từ hộ sang cá nhân cụ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các con của cụ đều không biết; khoản nợ của cụ D không liên quan gì đến cụ và các con nên việc kê biên, cưỡng chế và bán đấu giá tài sản để thi hành án cho khoản nợ riêng của cụ D là không đúng. Do đó, cụ Đ và cụ D đều thống nhất yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa do người đại diện hợp pháp trình bày:

1. Việc kê biên tài sản:

Thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/KBTS ngày 05/12/2001 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Đội Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa ban hành Quyết định thi hành án số 407/THA và Quyết định cưỡng chế thi hành án số 16/THA ngày 11/12/2001 cưỡng chế kê biên tài sản của cụ Trần Thị D và ngày 11/12/2001 đã cùng các ngành liên quan thực hiện việc kê biên tài sản của cụ Trần Thị D và cụ Huỳnh Văn Đ là diện tích đất thổ cư ngang 06 mét, dài 20 mét, trên đất có tài sản gắn liền với đất. Thời điểm này đất có giấy tờ mua hợp lệ nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc thi hành án:

Tổ chức thi hành Bản án số 31/DSPT ngày 29/3/2002 và Bản án số 107/DSPT ngày 28/8/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với cụ Trần Thị D, Đội Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đã ban hành các quyết định thi hành án như sau:

Quyết định số 215/QĐ.THA ngày 10/7/2002 buộc cụ D nộp án phí dân sự sơ thẩm 1.066.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm 50.000 đồng;

Quyết định số 216/QĐ.THA ngày 10/7/2002 buộc cụ D trả cho bà Phùng Thị Kim X 18.759.254 đồng và 5,35 chỉ vàng 24K 98%. Lãi chậm thanh toán theo quy định;

Quyết định số 350/QĐ.THA ngày 16/9/2002 buộc cụ D trả cho bà Nguyễn Thị R 37.500.000 đồng;

Quyết định số 358/QĐ.THA ngày 16/9/2002 buộc cụ D nộp án phí dân sự sơ thẩm 1.875.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm 50.000 đồng;

Do cụ D không tự nguyện thi hành án nên Đội Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa ban hành Quyết định số 12/THA ngày 28/11/2002 cưỡng chế kê biên

nhà, đất của cụ Trần Thị D. Thời điểm này cụ Đ đang xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp. Sau khi cụ Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào ngày 09/8/2004, Đội Thi hành án huyện Đức Hòa lập Biên bản làm việc với cụ Đ và cụ D về việc đã kê biên nhà, đất nên không được cầm cố, thế chấp... Ngày 27/6/2005, Đội Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa ban hành Quyết định số 02/QĐ.THA thu hồi Quyết định số 12/THA ngày 28/11/2002, lý do thu hồi vì diện tích kê biên không còn nguyên vẹn do đã mở rộng đường 823 và cụ D, cụ Đ đã xây dựng lại nhà kiên cố, có thay đổi so với hiện trạng lúc kê biên.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành án số 03/QĐ.THA ngày 29/6/2005 và vào ngày 14/7/2005 tiến hành kê biên tài sản của cụ D gồm: thửa đất số 307, diện tích 96 m², đất Thổ và tài sản (nhà ở) gắn liền với đất.

3. Việc thẩm định giá, bán đấu giá tài sản:

Kết quả thẩm định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 29/11/2005 là 161.680.958 đồng.

Vào ngày 06/3/2006, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa ký hợp đồng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Long An. Hết thời hạn bán nhưng không có người mua;

Ngày 23/6/2006, Hội đồng định giá lại lần 2, kết quả: 145.777.266 đồng. Đến ngày 06/7/2006, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Long An, nhưng hết thời hạn bán mà không có người mua.

Ngày 05/10/2006, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Long An, nhưng hết thời hạn bán cũng không có người mua.

Do có biến động giá, thực hiện chỉ đạo của Ban Chỉ đạo thi hành án huyện, Chi cục Thi hành án dân sự huyện ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam thẩm định giá tài sản, kết quả giá là 356.904.000 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp, nhưng cũng không có người mua nên phải giảm giá bán đến lần thứ 3 thì có bà Trương Thị Thanh V mua nhà, đất trên với giá 290.000.000 đồng. Sau khi có kết quả bán đấu giá thành, Chi cục Thi hành án dân sự huyện cùng các ban ngành địa phương nhiều lần vận động giao tài sản nhưng cụ D không tự nguyện giao, nên vào ngày 26/7/2016 đã thực hiện cưỡng chế giao nhà, đất cho bà V xong.

4. Về việc xác lập thủ tục, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua tài sản bán đấu giá:

Sau khi đã cưỡng chế giao tài sản cho bà V xong, Chi cục Thi hành án dân sự huyện đã có văn bản yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bà Trương Thị Thanh V theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, bà Trương Thị Thanh V trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng nhà, đất thông qua bán đấu giá, đã thanh toán đủ tiền và đã được giao nhà, đất vào ngày 26/7/2016, nhưng bị các nguyên đơn tái chiếm. Bà yêu cầu công nhận Hợp đồng mua đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và bà. Yêu cầu các nguyên đơn giao trả nhà, đất cho bà.

Trường hợp Tòa án công nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì bà yêu cầu được bồi thường nhà, đất đã mua với giá theo Chứng thư thẩm định giá số 232/21/10/2021/TĐG LA-BDS ngày 21/10/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức. Bà đồng ý diện tích đo thực tế 88,5 m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ¹ trình bày:

Thông nhất ý kiến của bà Trương Thị Thanh V. Tiền mua tài sản đấu giá là của chung vợ, chồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp trình bày:

Căn cứ Công văn số 55/ĐN.CCTHA ngày 29/12/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đề nghị Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thửa 307, tờ bản đồ số 14 tại số 250, ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa và toàn bộ công trình trên đất, với giá là 356.904.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 10/11/94/BDS-LA ngày 25/11/2010 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam.

Ngày 14/01/2011, Công ty Đấu giá Minh Pháp ký hợp đồng số 05/11/HĐBĐG với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa tiến hành bán đấu giá tài sản trên với giá 356.904.000 đồng. Công ty đã thực hiện các thủ tục bán đấu giá, nhưng không có người tham gia đấu giá. Ngày 26/10/2011, Công ty ký Phụ lục hợp đồng lần thứ nhất để tiếp tục bán đấu giá, với giá 321.213.600 đồng, nhưng vẫn không có người tham gia đấu giá.

Ngày 24/5/2012 thì có Quyết định số 17/QĐ.CCTHA ngày 24/5/2012 giảm giá tài sản còn 289.092.300 đồng và Công văn số 92/ĐN.CCTHA của Chi cục

Thi hành án dân sự huyện đề nghị bán đấu giá lần 3. Ngày 01/6/2012, Công ty ký Phụ lục hợp đồng lần thứ hai để tiếp tục bán đấu giá, với giá 289.092.300 đồng thì có bà Trương Thị Thanh V đăng ký đấu giá. Theo Kế hoạch, Công ty đã tổ chức phiên bán đấu giá lúc 10 giờ ngày 09/7/2012 có đủ thành phần quy định, thì bà V trúng đấu giá với giá 290.000.000 đồng.

Ngày 09/7/2012, các bên đã ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 08/12/HĐ-BĐG, số công chứng 212, Quyền số 05/2012TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Long An lập. Ngày 03/8/2012, Công ty và Chi cục Thi hành án dân sự huyện đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ bán đấu giá xong.

Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp đã tổ chức bán đấu giá tài sản đúng quy định của pháp luật, nên không đồng ý với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa xác định: Nguồn gốc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14 thị trấn Hậu Nghĩa là của cụ Huỳnh Văn Đ nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị B, được Ủy ban nhân dân thị trấn Hậu Nghĩa chứng thực ngày 10/8/1994. Ngày 20/12/2003, cụ Đ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng thửa đất trên, nên vào năm 2004 Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Huỳnh Văn Đ theo quy định của pháp luật. Sau Luật Đất đai năm 1993, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo mẫu quy định do Tổng cục Địa chính ban hành cấp cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Huỳnh Văn Đ tại thửa 307, tờ bản đồ số 14 thị trấn Hậu Nghĩa là cấp cho cá nhân cụ Huỳnh Văn Đ.

Tại Công văn số 313/VPĐKĐĐ-TCD ngày 10/10/2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An xác định:

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 25/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Không chấp nhận khởi kiện của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T yêu cầu xác định thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14, diện tích 96 m² và căn nhà gắn liền với thửa đất này là tài sản chung của: Huỳnh Văn Đ, Trần Thị D, Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T; Đình chỉ giải quyết đối với khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và bà

Trương Thị Thanh V, do các nguyên đơn không có quyền khởi kiện đối với yêu cầu này; Công nhận Hợp đồng mua đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và bà Trương Thị Thanh V có hiệu lực pháp luật và buộc các nguyên đơn, bị đơn di dời tài sản để giao nhà, đất cho bà V; Hủy việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ cụ Huỳnh Văn Đ thành cá nhân cụ Huỳnh Văn Đ; Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về hậu quả đình chỉ giải quyết vụ án; về án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 06/3/2019 các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm; Ngày 21/3/2019 các bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm và Quyết định số 10/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/3/2019 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Bản án sơ thẩm vì nhà, đất là tài sản chung nên việc bán tài sản để thanh toán cho nợ riêng của cụ D là không hợp pháp.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 195/2020/DS-PT ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy một phần Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 34, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 217, 218, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 74, 75, 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Điều 7 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Điều 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T về việc yêu cầu xác định quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất là tài sản chung của hộ gia đình.

Xác định thửa đất số 307, diện tích 88,5 m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 14 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và căn nhà gắn liền với thửa đất này là tài sản chung của hộ cụ Huỳnh Văn Đ gồm: Huỳnh Văn Đ, Trần Thị D, Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T;

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 349-2021 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 04/10/2021; Chứng thư thẩm định giá số 232/21/10/2021/TĐGLA-BDS của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức).

2. Đình chỉ xét xử một phần khởi kiện yêu cầu hủy việc chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 307 từ hộ cụ Huỳnh Văn Đ thành cụ Huỳnh Văn Đ do Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa thực hiện ngày 17/9/2013 do các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T đã rút.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và bà Trương Thị Thanh V, do các nguyên đơn không có quyền khởi kiện đối với yêu cầu này;

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Thanh V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có hiệu lực.

Công nhận Hợp đồng mua đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa tổ chức bán đấu giá là Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp, người có tài sản đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, người mua tài sản là bà Trương Thị Thanh V có hiệu lực.

Bà Trương Thị Thanh V được quyền sử dụng thửa đất số 307 nêu trên và được sở hữu các tài sản sau:

- Nhà chính (nhà riêng lẻ 1 tầng): Vị trí: Thuộc thửa số 307; Năm xây dựng 2005; Kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, nền lát gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ, không có nhà vệ sinh bên trong. Chất lượng còn lại khoảng 40%.

- Sân nước 2: Vị trí: Thuộc thửa 307; Kết cấu: Mái tole thiếc, xà gồ gỗ, nền lát gạch men, tường xây gạch 100, trát một mặt. Chất lượng còn lại khoảng 35%.

- Nhà vệ sinh 3 (nhà riêng lẻ 1 tầng): Vị trí: Thuộc thửa 307; Kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường xây gạch, ốp gạch men cao khoảng 1,6 mét, phần còn lại sơn nước, nền lát gạch men, mái bê tông cốt thép. Chất lượng còn lại khoảng 35%.

Buộc cụ Huỳnh Văn Đ, cụ Trần Thị D và các ông bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T

phải di dời tài sản cá nhân để giao thửa số 307 và các tài sản nêu trên cho bà Trương Thị Thanh V.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 349-2021 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 04/10/2021; Chứng thư thẩm định giá số 232/21/10/2021/TĐGLA-BDS của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức).

Bà Trương Thị Thanh V có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp)

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/5/2022, nguyên đơn gồm các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngày 16/5/2022, bị đơn cụ Huỳnh Văn Đ và cụ Trần Thị D có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Cụ Đ và các nguyên đơn sẽ tự nguyện thanh toán các khoản nợ thay cho cụ D.

Ngày 05/5/2022, bị đơn Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa có đơn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; Xác định thửa đất số 307, diện tích 88,5 m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 14 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và căn nhà gắn liền với thửa đất này là tài sản của cụ Huỳnh Văn Đ với cụ Trần Thị D.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Huỳnh Kim A giữ nguyên kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng bán đấu giá tài sản. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa thi hành án đã làm cho 10 người của gia đình bà không còn chỗ ở.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, công nhận nhà đất là của vợ chồng cụ Đ và cụ D, không phải là tài sản chung của hộ gia đình. Tài sản này đã kê biên để thi hành 02 bản án đã có hiệu lực pháp luật (*Bản án dân sự phúc thẩm số 31/DSPT ngày 29/3/2002 và Bản án dân sự phúc thẩm số 107/DSPT ngày 28/8/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An*) và cũng để thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Quá trình thi hành án thì cụ Đ, cụ D, ông D¹ đều có lời khai nhà đất là của cụ Đ tạo lập, Cơ quan thi hành án đã niêm yết các văn bản thi hành án tại căn nhà trên hơn 38 lần, nhưng không ai có ý kiến gì, Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cũng có công văn xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp riêng cho cụ Đ.

Bà Trương Thị Thanh V đồng ý kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và không đồng ý kháng cáo của cụ Đ, cụ D; không đồng ý kháng cáo của các nguyên đơn và có yêu cầu được nhận nhà đất, vì đã mua hợp pháp nhưng bị tái chiếm.

Ông Lê Văn Đ¹ nhất trí ý kiến của vợ là bà Trương Thị Thanh V.

Đại diện Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Pháp đồng ý kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và không đồng ý kháng cáo của cụ Đ, cụ D; không đồng ý kháng cáo của các nguyên đơn vì Công ty đã thực hiện đúng quy định của Nghị định số 17 về đấu giá tài sản, đề nghị công nhận hợp đồng đấu giá tài sản là hợp pháp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Kim A và các nguyên đơn đề nghị xem xét các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng bán đấu giá tài sản chứ không có yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản, nên Bản án sơ thẩm cho rằng các nguyên đơn không có quyền khởi kiện và đình chỉ xét xử là không đúng. Các nguyên đơn là đồng sở hữu tài sản nhà, đất thửa 307 và nhà đất này chưa chia phần cho ai, Chi cục thi hành án cũng không có biên bản hỏi ý kiến các đồng sở hữu, nhưng lại lấy toàn bộ tài sản này thi hành cho khoản nợ riêng của cụ Dân, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đồng sở hữu, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục thi hành án. Người có lỗi là chấp hành viên, nên các nguyên đơn có quyền yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng bán đấu giá tài sản. Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng bán đấu giá tài sản và buộc các nguyên đơn giao tài sản cho bà V là trái pháp luật, vi phạm nghiêm trọng quyền lợi của các đồng sở hữu. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn,

tuyên bố vô hiệu hợp đồng bán đấu giá tài sản. Đối với kháng cáo của cụ Đ, cụ D tương đồng với kháng cáo của các nguyên đơn, nên đề nghị chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung hợp đồng bán đấu giá tài sản đã được thực hiện đúng quy định của Luật thi hành án dân sự năm 2008 và Nghị định số 17 về bán đấu giá tài sản, đề nghị bác tất cả các kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của cụ Huỳnh Văn Đ và cụ Trần Thị D, đơn kháng cáo của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T và đơn kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, các đương sự vắng mặt đều không có lý do. Việc vắng mặt của các đương sự không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

Cụ Huỳnh Văn Đ và cụ Trần Thị D có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do bệnh, nhưng đơn thuốc đính kèm theo đơn được in vào ngày 24/10/2022, trước ngày mở phiên tòa phúc thẩm lần này đến 09 tháng, nên lý do xin hoãn phiên tòa không hợp lý. Lẽ ra phải đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của cụ Đ và cụ D, nhưng do nội dung kháng cáo của cụ Đ và cụ D tương đồng với nội dung kháng cáo của bà A và các nguyên đơn, nên kháng cáo của hai cụ được xem xét cùng với xem xét kháng cáo của bà A và các nguyên đơn.

[2] Mặc dù tại Công văn số 27/CV ngày 26/7/2018 của Công an thị trấn Hậu Nghĩa xác định tại thời điểm ngày 10/8/1994 và thời điểm ngày 11/3/2004 (thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì hộ gia đình do cụ Huỳnh Văn Đ là chủ hộ có 07 thành viên, gồm: Huỳnh Văn Đ, Trần Thị D, Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T; đồng thời, các nguyên đơn xuất trình văn bản “*Hợp gia đình ngày 10/12/1991 âm lịch*” (bút lục 646) thể hiện nguồn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đóng góp của nhiều thành viên trong gia đình cụ Đ, tuy nhiên văn bản này chỉ là bản viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, nên không thể xác định tính xác thực của văn bản.

Nhưng tại Công văn số 8634/UBND-NC ngày 23/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa (bút lục số 380), xác định: *“Nguồn gốc thửa đất 307 tờ bản đồ số 14 tọa lạc thị trấn Hậu Nghĩa là của cá nhân ông Huỳnh Văn Đ nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư, được Ủy ban nhân dân thị trấn Hậu Nghĩa chứng thực ngày 10/8/1994. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ năm 2004 thửa đất 307 tờ bản đồ số 14 tọa lạc thị trấn Hậu Nghĩa là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư nói trên.*

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ tại thửa đất 307 tờ bản đồ số 14 tọa lạc thị trấn Hậu Nghĩa là cấp cho cá nhân ông Đ”.

Tuy tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì hộ gia đình cụ Huỳnh Văn Đ gồm có 07 thành viên, do cụ Đ làm chủ hộ, nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện cụ Đ đại diện hộ gia đình để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị B, mà thể hiện chỉ có cá nhân cụ Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B, còn văn bản *“Hợp gia đình ngày 10/12/1991 âm lịch”* thì không thể xác định được tính xác thực của văn bản. Trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tài liệu thể hiện cụ Đ đại diện hộ gia đình để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cũng xác định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân cụ Đ.

Do đó, chấp nhận kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, sửa Bản án sơ thẩm, xác định thửa đất số 307, diện tích 88,5 m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 14 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và căn nhà gắn liền với thửa đất này là tài sản của cụ Huỳnh Văn Đ.

[3] Tại khoản 2 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự, sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định: *“Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản.”*

Tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 (Luật có hiệu lực pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch), quy định: *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.*

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định:

“2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

3. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.”

Theo quy định của pháp luật đã viện dẫn trên thì các cụ: Huỳnh Văn Đ, Trần Thị D và các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T không có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và bà Trương Thị Thanh V. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải căn cứ vào khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1, khoản 3 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ kèm theo cho đương sự nếu có yêu cầu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại đình chỉ xét xử là chưa chính xác, cần sửa lại cho phù hợp, và vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các cụ: các cụ: Huỳnh Văn Đ, Trần Thị D và các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và bà Trương Thị Thanh V.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T, cùng luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn; không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của cụ Huỳnh Văn Đ và cụ Trần Thị D; Chấp nhận kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức

Hòa và chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các điều 157, 158, 165 và 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, với tổng số tiền là 17.600.000 đồng và bà Huỳnh Kim A đã nộp xong.

[6] Án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Cụ Huỳnh Văn Đ và cụ Trần Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Trương Thị Thanh V và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T đều phải chịu án phí dân sự không giá ngạch.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Cụ Huỳnh Văn Đ và Trần Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

Do được chấp nhận kháng cáo nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Do không được chấp nhận kháng cáo nên các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết khởi kiện của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T yêu cầu hủy việc chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 307 từ hộ cụ Huỳnh Văn Đ thành cụ Huỳnh Văn Đ do Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa thực hiện ngày 17/9/2013; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 12, 27 và Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T; Không chấp nhận kháng cáo của cụ Huỳnh Văn Đ, cụ Trần Thị D; Chấp nhận kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DSST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, như sau:

2.1. Xác định thửa đất số 307, diện tích 88,5 m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 14 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và căn nhà gắn liền với đất không phải là tài sản chung của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T.

2.2. Công nhận Hợp đồng mua đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa tổ chức bán đấu giá là Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp, người có tài sản đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, người mua tài sản là bà Trương Thị Thanh V có hiệu lực pháp luật.

Bà Trương Thị Thanh V được quyền sử dụng thửa đất số 307 và được sở hữu các tài sản sau:

- Nhà chính (nhà riêng lẻ 1 tầng): Vị trí: Thuộc thửa số 307; Năm xây dựng 2005; Kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, nền lát gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ, không có nhà vệ sinh bên trong. Chất lượng còn lại khoảng 40%.

- Sàn nước 2: Vị trí: Thuộc thửa 307; Kết cấu: Mái tole thiếc, xà gồ gỗ, nền lát gạch men, tường xây gạch 100, trát một mặt. Chất lượng còn lại khoảng 35%.

- Nhà vệ sinh 3 (nhà riêng lẻ 1 tầng): Vị trí: Thuộc thửa 307; Kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường xây gạch, ốp gạch men cao khoảng 1,6 mét, phần còn lại sơn nước, nền lát gạch men, mái bê tông cốt thép. Chất lượng còn lại khoảng 35%.

Nhà và đất được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2021 (bút lục 783 – 785), Mảnh trích đo địa chính số 349-2021 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 04/10/2021 (bút lục 789) và Chứng thư thẩm định giá số 232/21/10/2021/TĐGLA-BĐS của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức (bút lục 791 - 803).

Buộc cụ Huỳnh Văn Đ, cụ Trần Thị D và các ông bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T phải di dời tài sản cá nhân để giao thửa đất số 307 và các tài sản nêu trên cho bà Trương Thị Thanh V.

Bà Trương Thị Thanh V có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được công nhận nêu trên, theo quy định của pháp luật.

2.3. Đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ kèm theo cho đương sự (nếu có yêu cầu), đối với khởi kiện của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa Công ty Cổ phần Đấu giá Minh Pháp với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và bà Trương Thị Thanh V;

3. Chi phí tố tụng:

Các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, với tổng số tiền là 17.600.000 đồng (*Mười bảy triệu sáu trăm ngàn đồng*) và bà Huỳnh Kim A đã nộp xong.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Huỳnh Văn Đ, cụ Trần Thị D;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

- Các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0001383 ngày 11/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

- Bà Trương Thị Thanh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000144 ngày 12/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Huỳnh Văn Đ, cụ Trần Thị D;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm*

ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0000369 ngày 06/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An;

- Các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*)/người và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 1.800.000 đồng (*Một triệu tám trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000361 ngày 05/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An;

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết khởi kiện của các ông, bà: Huỳnh Kim A, Huỳnh Kim L, Huỳnh Kim P, Huỳnh Kim O, Huỳnh Văn D¹, Huỳnh Kim T yêu cầu hủy việc chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 307 từ hộ cụ Huỳnh Văn Đ thành cụ Huỳnh Văn Đ do Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa thực hiện ngày 17/9/2013; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công