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: 195/2020/DS-PT
Ngày 24 tháng 6 năm 2020
V/v "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án, yêu cầu hủy việc chỉnh lý sang tên 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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Toà 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: ÔngNguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020, 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 319/2019/TLPT-DS ngày 10/6/2019 về việc *"Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án, yêu cầu hủy việc chỉnh lý sang tên 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 05/2019/DS-ST ngày 25/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 356/2020/QĐ-PT ngày 03/3/2020, 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 Ph, sinh năm 1968 (vắng mặt);

1.4. Bà Huỳnh Kim O, sinh năm 1970 (vắng mặt);

1.5. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1972 (vắng mặt);

1.6. Bà Huỳnh Kim Th, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 250, ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà Ph, bà O, ông D, bà Th: Bà Huỳnh Kim A, sinh năm 1974 (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Kim A: Luật sư Trần Xuân H - Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thái Bình (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1940 (vắng mặt);

2.2. Bà Trần Thị D1, sinh năm 1946 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 250, ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An;

Địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C – Chi cục trưởng (có mặt)

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

3.1. Văn phòng Đ1 tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 137 Quốc lộ 1, phường 4, thị Xã T, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tùng Ch – Giám đốc (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Trương Thị Th V, sinh năm 1969 (có mặt);

3.3. Ông Lê Văn Đại, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Số 345B đường N, phường Ng, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Công ty cổ phần Đấu giá M.

Địa chỉ: Số 134 đường H, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Th P (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 155 đường Tr, phường 8, quận P, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy ủy quyền ngày 10/7/2018.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn L1 – Chủ tịch (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.6. Bà Lê Thị Th1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.7. Huỳnh Thị Kim Ng, sinh ngày 20/3/2008;

Người đại diện theo ủy quyền của cháu Ng và bà Th: Bà Huỳnh Kim A (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th; ông Huỳnh Văn Đ và bà Trần Thị D1.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Huỳnh Kim Avà là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14 diện tích 96m^2 là của bà Phan Thị D2(bà nội bàHuỳnh Kim A) cho tiền ông Huỳnh Văn Đ và bà Trần Thị D1 mua của bà Trần Thị B từ năm 1991. Khi mua thì các bên có lập giấy tay và đến Ủy ban nhân dân xã đăng ký nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu bìa trắng của tỉnh. Khi mua đất có chiều ngang 6m, dài 19m, lúc đó đường lộ chưa mở rộng (nay do mở rộng lộ nên chiều dài chỉ dài còn 11m).Năm 1991, ông Đ cất nhà lá, cột gỗ tạp ở. Đến năm 1996, do mở đường và có tiền đền bù nênông Đ đã sửa chữa lại căn nhà như hiện nay, trong quá trình sử dụng nhà thì các nguyên đơn và ông Đ, bà D1 không có tu bổ sửa chữa gì thêm đối với căn nhà này, vẫn giữ nguyên hiện trạng nhà đến ngày hôm nay.Ngày 11/3/2004, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông (bà)Huỳnh Văn Đđối với thửa đất trên. Từ năm 1991 đến năm 2004 hộ ông (bà) Huỳnh Văn Đ gồm có các ông/bà A, L, Ph, O, D, Th,ông Đ và bà D1 cùng sinh sống trong nhà này. Đến năm 2005, thì bà O tách hộ khẩu, năm 2007 thì bà Ph cũng tách hộ khẩu ra riêng nên không còn chung sống trong căn nhà này.

Ngày 17/9/2013,Văn phòng Đ1huyện Đ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông (bà)Huỳnh Văn Đ thành ông Huỳnh Văn Đ mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình.Quá trình chung sống các ông/bà A, L, Pha, O, D, Thđi làm công nhân nên sáng đi làm chiều về nhà, việc ông Đ tự ý làm thủ tục điều chỉnh từ hộ ông Huỳnh Văn Đ sang cá nhân ông Huỳnh Văn Đ để vay nợ Ngân hàng các nguyên đơn không biết.

Ngày 26/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ cưỡng chế kê biên thi hành án đối với nhà đất nêu trên thì các nguyên đơn mới biết ông Đ đã điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ sang cá nhân ông Đ. Trước ngày 26/7/2016, các nguyên đơn không biết việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có ban hành quyết định cưỡng chế kê biên nào hay không nên không khiếu nại. Sau khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ kết hợp với các cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế và giao nhà đất cho bà Trương Thị Th V (người mua tài sản bán đấu giá) thì khoảng 15 ngày sau các nguyên đơn cắt khóa cửa và tái chiếm lại phần nhà đất này cho đến nay.Hiện nay trong nhà đất này có các ông bà A, L, D, Th, Th1, Ng, Đ, D đang sinh sống.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Xác định thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14, diện tích 96m^2 và nhà trên đất là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình ông Huỳnh Văn Đ, không yêu cầu chia.

2. Yêu cầu hủy nội dung điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 026486 ngày 11/3/2004từ hộ ông Huỳnh Văn Đ thành ông Huỳnh Văn Đdo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đthực hiện ngày 17/9/2013.

3. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán 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 M, người có tài sản bán đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, người mua tài sản là bà Trương Thị Th V.

Ngoài ra các nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn - ông Huỳnh Văn Đvà bà Trần Thị D1trình bày:

Thửa đất 307 có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn Đ mua của bà Trần Thị B vào năm 2000 (không nhớ chính xác), nguồn tiền là của mẹ ruột ông Đ cho ông Đ và bà D1 mua đất để cất nhà ở riêng. Sau khi mua đất thì đến năm 2001 ông Đ, bà D1 cất nhà lá để ở, sau đó nhà nước thu hồi một phần diện tích đất nêu trên để mở rộng đường (mở rộng năm nào ông Đbà D1 không nhớ) và có bồi thường tiền cho ông Đbà D1, nhưng không nhớ rõ số tiền bao nhiêu. ông Đ và bà D1 sử dụng số tiền nhà nước bồi thường này để sửa chữa nhà như hiện nay. Sau khi chuyển nhượng đất từ bà B thì ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng đến ngày 11/3/2004thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, nhưng giấy ghi cấp cho hộ gia đình ông Huỳnh Văn Đ.

Năm 2013, ông Đ, bà D1 đi vay tiền ngân hàng thì bên ngân hàng không cho vay vì nói đất cấp cho hộ, nếu muốn vay thì phải xóa chữ hộ trong giấy đỏ thì mới đồng ý cho vay. Vì vậy, ông Đ mới làm thủ tục điều chỉnh từ hộ gia đình ông Huỳnh Văn Đ thành ông Huỳnh Văn Đ, thủ tục điều chỉnh như thế nào ông Đ không nhớ rõ. Đến ngày 17/9/2013,Văn phòng Đ1huyện Đ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông bà Huỳnh Văn Đ trong giấy thành ông Huỳnh Văn Đ. Khi ông Đ làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ gia đình thành cá nhân ông Huỳnh Văn Đ thì các con ông không biết.

Trong quá trình cơ quan thi hành án kê biên, cưỡng chế, bán đấu giá tài sản là nhà đất nêu trên thì ông Đ không khiếu nại gì, đến năm 2012 sau khi bán đấu giá thành và cưỡng chế giao nhà cho bà Vân thì ông Đ và các con của ông Đ mới khiếu nại và khởi kiện.

ông Đ, bà D1 đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì: Nhà đất này là cấp cho hộ gia đình ông Huỳnh Văn Đ. Việc ông Đ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ gia đình thành cá nhân do ông Đ tự thực hiện, các con của ông Đ không biết. Do nhà đất là tài sản chung của hộ gia đình nên cơ quan thi hành án dân sự huyện Đ kê biên, cưỡng chế và bán đấu giá nhà đất trên để thi hành án cho khoản nợ mà bà D1 có nghĩa vụ phải trả là không đúng quy định của pháp luật.

ông Đ, bà D1 không có yêu cầu gì trong vụ án này và không đồng ý với yêu cầu của bà Vân vì nhà đất này là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình. Phần nợ của bà D1 không liên quan gì đến ông Đ và các con của ông Đ, bà D1.

Bị đơn - Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện Đ trình bày:

1. Về việc thực hiện quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (có liên quan đến thửa đất và tài sản gắn liền với đất của Huỳnh Văn Đ): Ngày 05/12/2001, Tòa án nhân dân huyện Đ có ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/KBTS giữa nguyên đơn là Phùng Thị Kim X và bị đơn Trần Thị D1. Căn cứ vào quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/KBTS ngày 05/12/2001 của Tòa án nhân dân huyện Đ, Đội thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Chi cục THADS huyện Đ) ban hành Quyết định thi hành án số: 407/THA về việc kê biên tài sản của bà Trần Thị D1 và ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành án số 16/THA ngày 11/12/2001 về việc cưỡng chế kê biên tài sản của bà Trần Thị D1. Ngày 11/12/2001, Đội thi hành án dân sự huyện Đ cùng các ngành liên quan tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản của bà Trần Thị D1 và ông Huỳnh Văn Đ, kê biên đất thổ cư ngang 6m dài 20m (đất có giấy tờ mua hợp lệ, thời điểm kê biên chưa được cấp giấy CNQSD đất) và trên đất còn có tài sản gắn liền với đất (nhà chính và nhà phụ).

2. Về việc tổ chức thi hành bản án số: 31/DSPT ngày 29/3/2002 và bản án số 107/DSPT ngày 28/8/2002 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đối với bà Trần Thị D1, cụ thể ban hành các quyết định thi hành án (QĐTHA):

QĐTHA số: 215/QĐ.THA ngày 10/7/2002 buộc bà D1 nộp 1.066.000đ án phí DSST và án phí DSPT: 50.000đ.

QĐTHA số: 216/QĐ.THA ngày 10/7/2002 buộc bà D1 phải trả bà Phùng Thị Kim X 18.759.254 đồng và 5,35 chỉ vàng 24 kr 98%. Lãi chậm thi hành án theo quy định.

QĐTHA số: 350/QĐ.THA ngày 16/9/2002 buộc Dân phải trả cho bà Nguyễn Thị R số tiền 37.500.000 đồng.

QĐTHA số 358/QĐ.THA ngày 16/9/2002 buộc bà D1 phải nộp án phí DSST: 1.875.000đ và án phí DSPT: 50.000đ.

Do bà Trần Thị D1 không tự nguyện thi hành án nên ngày 28/11/2002, Đội thi hành án dân sự huyện Đ ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành án số: l2/THA về việc cưỡng chế kê biên căn nhà và đất thổ cư của bà Trần Thị D1 và tiến hành kê biên. Như vậy, tại thời điểm kê biên đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ và bà Trần Thị D1 thì thửa đất trên chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ (*tại thời điểm đó ông Huỳnh Văn Đ đang xin cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng chưa được cấp giấy*). Sau khi ông Huỳnh Văn Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 09/8/2004, Đội thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Chi cục THADS huyện Đ) có lập biên bản làm việc với bà Trần Thị D1 và ông Huỳnh Văn Đ về việc đã kê biên quyền sử dụng đất và căn nhà của ông Đ và bà D1, không được cầm cố, thế chấp.

Ngày 27/6/2005, Thi hành án dân sự huyện Đ ban hành Quyết định thu hồi quyết định cưỡng chế thi hành án số: 02/QĐ.THA về việc thu hồi quyết định cưỡng

chế thi hành án số:12/THA ngày 28/11/2002. Lý do thu hồi, qua xác minh xác định được diện tích đất kê biên trước đây không còn nguyên vẹn, do mở rộng đường 823 và do bà D1 và ông Đ xây dựng lại nhà kiên cố, thay đổi so với hiện trạng ban đầu khi kê biên.

Ngày 29/6/2005 Thi hành án dân sự huyện Đ ra Quyết định cưỡng chế số: 03/QĐ.THA và ngày l4/7/2005 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ tiến hành kê biên tài sản của bà Trần Thị D1, tài sản kê biên gồm: diện tích đất là 96m², loại đất thổ, thửa số 307 tờ bản đồ số 14 và tài sản gắn liền với đất (nhà ở), tọa lạc tại ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Việc kê biên, thẩm định giá tài sản, bán đấu giá tài sản: Việc kê biên, thẩm định giá tài sản, bản đấu giá tài sản, giao tài sản bán đấu giá thành nói trên được cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đ thực hiện đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Cụ thể:

Kết quả thẩm định giá của Hội đồng thẩm định giá tài sản kê biên ngày 29 tháng 11 năm 2005 là: 161.680.958 đồng (thời điểm bấy giờ quy định là thành lập Hội đồng định giá …).

Ngày 06/3/2006 Thi hành án dân sự huyện ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Long An. Hết thời hạn bán nhưng không người mua.

Ngày 23/6/2006 định giá lại tài sản kê biên (lần 2), kết quả: 145.777.266 đồng.

Ngày 06/7/2006 Thi hành án dân sự huyện ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Long An. Hết thời hạn thông báo bán nhưng không người mua.

Ngày 05/10/2006 Thi hành án dân sự huyện ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Long An. Hết thời hạn thông báo bán nhưng không người mua.

Do trên thị trường có biến động giá, để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, thực hiện theo chỉ đạo của Ban chỉ đạo Thi hành án dân sự huyện, ngày 25/11/2010 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ tiến hành ký hợp đồng thẩm định giá tài sản kê biên với Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá N để thẩm định giá tài sản đã kê biên nói trên, kết quả thẩm định tài sản kê biên là: 356.904.000 đồng.

Chi cục Thi hành án ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần bán đấu giá M. Do không người mua nên phải giảm giá và bán đến lần thứ 3 thì có bà Trương Thị Th V là người mua được tài sản (nhà đất) với giá là 290.000.000 đồng.

Sau khi bán đấu giá thành Chi cục THADS huyện phối hợp các ngành ở thị trấn, các ngành UBND huyện và Cục THADS tỉnh Long An nhiều lần động viên gia đình bà D1 giao tài sản đã bán đấu giá thành nhưng bà D1 không tự nguyện giao. Ngày 26/7/2016 Chi cục THADS huyện Đ thực hiện việc cưỡng chế giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) cho bà Trương Thị Th V. Việc kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá, giao tài sản cho người mua đấu giá thành

đã được Chi cục THADS huyện Đ thực hiện xong (*mặc dù sau đó bên bà D1 có tái chiếm lại nhà đất, đây là quan hệ pháp luật khác sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu các bên có yêu cầu*).

4. Về việc xác lập thủ tục, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sau khi cưỡng chế giao tài sản bán đấu giá thành cho bà Trương Thị Th V, Chi cục THADS huyện Đ đã có văn bản yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Th V là người mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần Đấu giá M trình bày:

Căn cứ công văn số 55/ĐN.CCTHA ngày 29/12/2010 của Chi cục THADShuyện Đ về việc đề nghị Công ty Cổ phần Đấu giá M (gọi tắt Công ty M) tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thửa 307 tờ bản đồ số 14 tại số 250 ấp Gthị trấn H, huyện Đ và toàn bộ công trình xây dựng trên đất với giá là 356.904.000đồng theo chứng thư thẩm định giá số Vc 10/11/94/BĐS-LA ngày 25/11/2010 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá N.

Ngày 14/01/2011 Công ty M ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 05/11/HĐBĐG với Chi cục THADShuyện Đ, tiến hành bán đấu giá tài sản trên với giá 356.904.000đồng, công ty đã thực hiện đúng các thủ theo quy định của pháp luật nhưng không có khách hàng tham gia đấu giá.Ngày 26/10/2011 Công ty M ký phụ lục hợp đồng lần thứ nhất để tiếp tục bán đấu giá theo quy định với giá 321.213.600đồng nhưng vẫn không có khách hàng tham gia đấu giá.

Ngày 24/5/2012 Công ty M nhận được quyết định giảm giá tài sản số 17/QĐ.CCTHA ngày 24/5/2012 giảm giá tài sản còn 289.092.300đồng và công văn số 92/ĐN.CCTHA của Chi cục THADShuyện Đ để nghị tiến hành bán đấu giá lần 3 đối với tài sản nêu trên.

Ngày 01/6/2012 Công ty ký phụ lục hợp đồng lần thứ hai để bán đấu giá tài sản trên với giá 289.092.300đồng theo quy định. Đến hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá có 01 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ là bà Trương Thị Th V. Theo kế hoạch, công ty đã tổ chức phiên đấu giá tài sản vào lúc 10h00 ngày 09/7/2012 dưới sự điều hành của Đấu giá viên Lê Thị Hồng Ph1, cùng chứng kiến là ông Nguyễn Thái Ng1 (Chấp hành viên Chi cục THADShuyện Đ), bà Nguyễn Thị Ch1 (Công chứng viên Phòng Công chứng Y tỉnh Long An), ông Trần Ngọc R1 (Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ) và khách hàng tham gia đấu giá. Kết quả phiên đấu giá, bà Trương Thị Th V trả giá mua tài sản là 290.000.000đồng và đại diện Chi cục THADShuyện Đ đồng ý bán tài sản trên cho bà Trương Thị Th V với giá 290.000.000đồng.

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 4212, quyển số 05/2012TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Long An lập. Ngày 03/8/2012 Công ty M và Chi cục THADS huyện Đ đã ký biên bản Th lý kết thúc Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá đối với tài sản trên.

Với những căn cứ trên, việc tổ chức bán đấu giá "Quyền sử dụng đất thuộc thửa 307, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại số 250 ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An và toàn bộ công trình xây dựng trên đất" là đúng theo trình tự, thủ tục quy định pháp luật, do đó Công ty M không đồng ý với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của các nguyên đơn.

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

Căn nhà và thửa đất tại số 250 ấp G, thị trấn H, huyện Đ là do bà mua tài sản bán đấu giá từ Công ty M và Chi cục THADShuyện Đ theo hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 với giá là 290.000.000đồng và bà đã nộp đủ số tiền trên cho Công ty M. Sau khi mua tài sản bán đấu giá thì Chi cục THADShuyện Đ đã cưỡng chế giao nhà đất trên cho bà, tuy nhiên sau đó khoảng gần 1 tháng thì bên gia đình bà A, ông Đ, bà D1 đã cắt khóa tái chiếm lại căn nhà và phần đất nêu trên nên hiện nay nhà, đất trên do gia đình ông Đ, bà D1, bà A quản lý sử dụng. Sau đódo bên bà A khởi kiện tranh chấp liên quan đến tài sản kê biên thi hành án nên bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với phần nhà, đất trên.

Phần nhà đất này đã bị Chi cục THADShuyện Đ kê biên từ năm 2001 kéo dài cho đến khi bán đấu giá tài sản là năm 2012, nếu như nhà đất này của hộ gia đình ông Đ thì tại sao không khiếu nại, không khởi kiện trước đó mà đến khi bán đấu giá thành, cưỡng chế giao nhà đất cho bà thì các nguyên đơn mới khởi kiện. Do vậy, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa bên bán đấu giá là Công ty Cổ phần Đấu giá M, bên có tài sản bán đấu giá là Chi Cục THADShuyện Đ và bên mua tài sản bán đấu giá là bà Trương Thị Th V, đồng thời bà yêu cầu gia đình bà A gồm bà A, bà L, bà Ph, bà O, bà Th, ông D, ông Đ, bà D1 phải trả lại căn nhà và thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà vì phần tài sản này bà đã mua hợp pháp theo hợp đồng mua bán đấu giá tài sản nêu trên.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà yêu cầu Chi cục THADShuyện Đ và Công ty M phải trả lại số tiền là 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà yêu cầu tính lãi chậm trả theo quy định pháp luật đối với số tiền 700.000.000đồng. Tuy nhiên, bà yêu cầu được nhận nhà đất trên vì bà mua tài sản bán đấu giá hợp lệ đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn Đại trình bày: Ông Đại là chồng của bà Vân, ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Vân. Số tiền 290.000.000đồng là tiền chung vợ chồng ông và bà Vân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn H là của ông Huỳnh Văn Đ nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị B được UBND thị trấn H chứng thực ngày 10/8/1994. Ngày 20/12/2003 ông Đ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với

thửa đất trên, do đó đến năm 2004 UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan. Sau Luật Đất đai năm 1993 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo mẫu do Tổng cục Địa chính ban hành cấp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo Nghị định số 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ tại thửa số 307, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn H là cấp cho cá nhân ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Đ1 tỉnh Long An trình bày:Văn phòng Đ1 tỉnh Long An đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2019, Toà án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 34, 39, 147, 217, 218, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166 BLDS 2015; Điều 74, Điều 75, Điều 102 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008; Điều 7 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; các Điều 4, 26, 28, 29, 34, 35, 37 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hộivề việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th yêu cầu xác định thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14, diện tích 96m^2 và căn nhà gắn liền với thửa đất này là tài sản chung của các bà A, bà L, bà Ph, bà O, ông D, bà Th với ông Đ, bà D1.

2.1. Đình chỉ giải quyết một phần vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán tài bán đấu giá số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa tổ chức bán đấu giá là Công ty Cổ phần Đấu giá M, người có tài sản đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, người mua tài sản là bà Trương Thị Th V do bà A, bà L, bà Ph, bà O, ông D, bà Th không có quyền khởi kiện đối với yêu cầu này.

2.2. Về hậu quả pháp lý của việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Căn cứ khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 các nguyên đơn không có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này và căn cứ khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các nguyên đơn được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đối với yêu cầu này được nộp chung trong biên lai thu số 0001383 ngày 11/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th

về việc hủy việc chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông (bà) Huỳnh Văn Đ thành ông Huỳnh Văn Đ.

4. Hủy việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đ1huyện Đ thực hiện ngày 17/9/2013 từ hộ ông (bà) Huỳnh Văn Đ thành ông Huỳnh Văn Đ.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Th V. Công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa tổ chức bán đấu giá là Công ty Cổ phần Đấu giá M, người có tài sản đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, người mua tài sản là bà Trương Thị Th V có hiệu lực pháp luật.

6. Buộc bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th, ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị D1 phải di dời tài sản cá nhân để giao trả thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14, diện tích 96m^2 và căn nhà gắn liền với thửa đất này tọa lạc tại ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Trương Thị Th V.

7. Bà Trương Thị Th 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/3/2019, nguyên đơn gồm bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/3/2019, bị đơn ông Huỳnh Văn Đ và bà Trần Thị D1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng xác định khu nhà đất là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm 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 cho rằng toàn bộ khu nhà, đất là tài sản chung của hộ, việc bán tài sản của hộ để bảo đảm Th toán cho khoản nợ cá nhân là không hợp pháp. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Huỳnh Kim A và Luật sưTrần Xuân H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của đồng nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Trương Thị Th V trình bày:Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Thành C trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đồng nguyên 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 quan điểm giải quyết vụ án:

- Việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Các khoản nợ của bà Trần Thị D1 là khoản nợ cá nhân. Trong khi toàn bộ khu nhà, đất là tài sản chung của hộ, việc bán tài sản của hộ để bảo đảm Th toán cho khoản nợ cá nhân là không hợp pháp. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí của đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt nhưng các đương sự này đã có văn bản ủy quyền cho người khác tham gia phiên tòa hoặc được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các ông bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th khởi kiện cho rằng khu nhà, đất 96m^2 thuộc thửa 307, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung của các ông, bà nêu trên và ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị D1. Khu đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 026486 ngày 11/3/2004 cho hộ gia đình, ông Đ là đại diện chủ hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, ông Đ lại tự ý đi điều chỉnh sang tên của mình làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng sở hữu tài sản.

Các đồng nguyên đơn yêu cầu:

(1) Xác định phần sở hữu chung của các đồng nguyên đơn trong khối tài sản bị bán đấu giá;

(2) Hủy nội dung điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông Đ;

(3) Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An với bà Trương Thị Th V vô hiệu.

[2.2] Xét kháng cáo của các đồng nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.2.1] Theo hợp đồng nhận chuyển nhượng đất năm 1994 và các hồ sơ trong quá trình tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất tranh chấp thể hiện ông Huỳnh Văn Đ đứng tên trong các giao dịch chuyển nhượng, không có ai trong gia đình ông Đ tham gia vào giao dịch này. Tuy nhiên, theo bản tường trình nguồn gốc đất ngày 20/12/2000 thể hiện ông Đ đại diện cho hộ gia đình để thực hiện giao dịch chuyển nhượng và thực tế hộ gia đình cũng đang trực tiếp sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2033/QSDĐ-826 ngày 11/3/2004 thì Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Đ chứ không phải cấp cho cá nhân ông Đ. Theo Công văn số 27/CV ngày 26/7/2018 của cơ quan Công an quản lý hộ khẩu thì tại thời điểm ngày 10/8/1994 và thời điểm ngày 11/3/2004 (thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), hộ gia đình ông Đ gồm ông Đ, bà D1 và các đồng nguyên đơn mà ông Đ là chủ hộ.

Theo quy định tại các Điều 148, 149, 150 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì chủ hộ gia đình là người đại diện theo pháp luật của hộ gia đình. Theo quy định tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì chủ hộ gia đình đại diện xác lập các giao dịch vì lợi ích chung của hộ gia đình và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ. Như vậy, việc ông Đ đại diện cho hộ gia đình đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng đất là phù hợp với quy định của pháp luật, nên việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ là đúng quy định của pháp luật.

Theo tài liệu, hồ sơ trong quá trình thi hành án thì ông Đ, bà D1 trình bày nguồn tiền hình thành nên tài sản này có một phần là do các đồng nguyên đơn cho, nhưng các đồng nguyên đơn cho rằng họ cùng đóng góp để hình thành khối tài sản chung. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Đ và bà D1 cũng xác định tài sản này là tài sản chung của hộ gia đình.

Theo quy định tại Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải có các thành viên từ đủ 15 tuổi đồng ý. Do đó, viêc ông Đ tự ý làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình cấp cho hộ gia đình sang đứng tên một mình tên ông Đ là trái với quy định của pháp luật và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đồng sở hữu chung trong hộ gia đình ông Đ.

Hơn nữa, theo hồ sơ vụ án thì vào ngày 09/7/2012, Chi cục Thi hành án huyện Đ và Công ty Cổ phần Đấu giá M đã tổ chức bán đấu giá tài sản nêu trên, người mua tài sản là bà Trương Thị Th V nên tại thời điểm ngày 17/9/2013, ông Đ không có quyền tiến hành các thủ tục điều chỉnh nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu trên. Do đó, nội dung phần chỉnh lý đứng tên ông Đ bị hủy là đúng quy định của pháp luật. Sau khi hủy phần chỉnh lý đứng tên ông Đ thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Đ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn đối với yêu cầu xác định tài sản 96m^2 đất thuộc thửa 307 là tài

sản chung của hộ gia đình, trong đó có phần của các đồng nguyên đơn là không đúng và làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

[2.2.2] Ngoài ra, ông Đ và bà D1 chung sống với nhau, có con chung nhưng không đăng ký kết hôn. Do đó, cần phải xác minh làm rõ việc chung sống giữa bà D1 với ông Đ có đúng quy định của pháp luật hôn nhân và gia đình hay không. Ngoài quan hệ chung sống này thì ông Đ và bà D1 còn có mối quan hệ hôn nhân nào khác hay không. Từ đó mới có căn cứ xác định việc chung sống giữa ông Đ, bà D1 có phải là hôn nhân thực tế hay không, để làm căn cứ xác định tài sản tranh chấp có phải là tài sản chung vợ chồng trong hộ gia đình hay không.

[2.2.3] Đối với việc thi hành án tài sản 96m^2 đất thửa 307, tờ bản đồ số 14 cho thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ xác định khi tiến hành các thủ tục thi hành án thì Chi cục Thi hành án chỉ căn cứ vào lời khai của ông Đ về quan hệ hôn nhân và về tài sản chứ không xác minh và thu thập các giấy tờ về quyền tài sản. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ cũng không xác minh những người có trong hộ gia đình ông Đ tại thời điểm thi hành án là những ai để thông báo cho họ về việc thi hành án đối với nhà, đất tranh chấp. Ngoài ra, đại diện Chi cục Thi hành án huyện Đ còn cung cấp các chứng cứ về việc tống đạt, niêm yết các quyết định, văn bản trong quá trình thi hành án cho người phải thi hành án.

Như vậy, việc Chi cục Thi hành án huyện Đ không xác minh và thực hiện các thủ tục để làm rõ mối quan hệ hôn nhân giữa ông Đ, bà D1; không làm rõ tài sản thi hành án là tài sản chung của những ai mà đã tiến hành các thủ tục kê biên, bán đấu giá tài sản 96m^2 đất thửa 307, tờ bản đồ số 14 và tài sản trên đất tọa lạc tạiấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là không đúng quy định của pháp luật.

[2.2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xuất trình chứng cứ mới là Văn bản họp gia đình ngày 10/12/1991 (âm lịch) và trình bày đây là văn bản thỏa thuận mua tài sản chung đối với khu đất 96m^2 tranh chấp. Tuy nhiên, chứng cứ này chưa được xác minh, làm rõ.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập các chứng cứ chưa đầy đủ để làm rõ các vấn đề như nhận định nêu trên mà đã bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật. Hơn nữa, tại Toà án cấp sơ thẩm có thêm tình tiết mới do nguyên đơn cung cấp chưa được làm rõ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đồng nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp

nhận về nội dung hủy việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Đ sang tên ông Đ.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 BLDS 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đồng nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy một phần bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

1.1. Hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung:

1.1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th yêu cầu xác định thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14, diện tích 96m^2 và căn nhà gắn liền với thửa đất này là tài sản chung của các bà A, bà L, bà Ph, bà O, ông D, bà Th với ông Đ, bà D1.

1.1.2. Đình chỉ giải quyết một phần vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán tài bán đấu giá số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa tổ chức bán đấu giá là Công ty Cổ phần Đấu giá M, người có tài sản đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, người mua tài sản là bà Trương Thị Th V do bà A, bà L, bà Ph, bà O, ông D, bà Th không có quyền khởi kiện đối với yêu cầu này.

1.1.3. Về hậu quả pháp lý của việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Căn cứ khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 các nguyên đơn không có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này và căn cứ khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 các nguyên đơn được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đối với yêu cầu này được nộp chung trong biên lai thu số 0001383 ngày 11/6/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

1.1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Th V. Công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 08/12/HĐ-BĐG ngày 09/7/2012 giữa tổ chức bán đấu giá là Công ty Cổ phần Đấu giá M, người có tài sản

đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, người mua tài sản là bà Trương Thị Th V có hiệu lực pháp luật.

1.1.5. Buộc bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Kim Th, ông Huỳnh Văn Đ, bà Trần Thị D1 phải di dời tài sản cá nhân để giao trả thửa đất số 307, tờ bản đồ số 14, diện tích 96m^2 và căn nhà gắn liền với thửa đất này tọa lạc tại ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Trương Thị Th V.

1.1.6. Bà Trương Thị Th 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

1.2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với nội dung:

1.2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D (Dũng), bà Huỳnh Kim Th về việc hủy việc chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông (bà) Huỳnh Văn Đ thành ông Huỳnh Văn Đ.

1.2.2. Hủy việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đ1huyện Đ thực hiện ngày 17/9/2013 từ hộ ông (bà) Huỳnh Văn Đ thành ông Huỳnh Văn Đ.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Huỷ các nội dung về án phí của bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

2.3. Ông Huỳnh Văn Đ và bà Trần Thị D1 được miễn. Bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D (Dũng), bà Huỳnh Kim Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Kim A, bà Huỳnh Kim L, bà Huỳnh Kim Ph, bà Huỳnh Kim O, ông Huỳnh Văn D (Dũng), bà Huỳnh Kim Th mỗi người 300.000đ theo các biên lai số 0000279, 0000280, 0000281, 0000282, 0000283, 0000284 cùng ngày 06/3/2019 của Cục Thi hành án tỉnh Long An.

3. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

4. 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;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Huynh