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: 124/2017/DSPT
Ngày 12 tháng 7 năm 2017
V/v: "Tranh chấp tài sản là quyền sử dụng đất và nhà bị kê biên để đảm bảo thi hành án".

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 Phan Văn Yên;

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên;

Bà Đinh Ngọc Thu Hương.

- Thư ký phiên toà: Bà Hồ Diệu Thúy – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại 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 Hồ Sỹ Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2017, 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: 201/2016/TLPT–DS ngày 25 tháng 8 năm 2016 về *"Tranh chấp tài sản là quyền sử dụng đất và nhà bị kê biên để đảm bảo thi hành án".*

Do bản án dân sự sơ thẩm: 15/2016/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2017/QĐPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2017, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1/ Bà Nguyễn Thị Yến L, sinh năm 1974.

- Ông Feng, Chiu - L1, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Số 432 Lầu 2, Hẻm 18, đường CC, xã C, Đài bắc, Đài Loan.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Yến L, ông Feng, Chiu- L1: Ông Đặng Quốc T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp CN, xã Phước VĐ, huyện CG, tỉnh Long An, (có mặt).

*** Bị đơn:**

1/ Ông Đặng Văn N, sinh năm 1953.

2/ Bà Nguyễn Thị Yến T1, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Ấp TT, xã Phước VĐ, huyện CG, tỉnh Long An.

Bà T1 ủy quyền cho ông Võ Đức T2, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 114 Lô 10 C/c TĐ, phường 27, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

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

1/ Bà NLQ1.

Địa chỉ: ấp TT, xã Phước VĐ, huyện CG, tỉnh Long An, (có mặt).

2 NLQ2, tỉnh Long An, (vắng mặt).

* **Người kháng cáo**: người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên hòa giải đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Yến L và ông Feng, Chiu- L1 là ông Đặng Quốc T trình bày:*Ngày 09/8/2001, bà Nguyễn Thị Yến L có mua một thửa đất của bà Võ Thị L2, sinh ngày 09/10/1963, ở xã T, huyện CG, tỉnh Long An. Vì bà Nguyễn Thị Yến L sang Đài Loan định cư cùng chồng nên không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Bà L sang Đài Loan vào năm 1997. Tới năm 2005, bà Nguyễn Thị Yến L biết tin đất thuộc dự án quy hoạch nên bà L nhờ ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Yến T1 đứng tên chủ quyền đất thửa số 1395 tờ bản đồ số 04 diện tích 325m^2, đất lúa và có nhà trên đất, có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không được phép. Bà Yến L và chồng gửi tiền cho bên bị đơn xây nhà năm 2001, nhà tường và nóc bằng. Diện tích căn nhà có chiều ngang 7 thước, dài 16 thước.

Ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Yến T1 có làm giấy cam kết đứng tên dùm nhà và đất của bà Nguyễn Thị Yến L vào ngày 9/8/2001, đến khi bà Nguyễn Thị Yến L hồi hương trở về Việt Nam thì ông N và bà T1 sẽ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà L. Nay nhà và đất đã bị kê biên thi hành án do ông N và bà Yến T1 mắc nợ. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Yến L và ông Feng, Chiu-L1 khởi kiện yêu cầu ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Yến T1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất 325m^2 cho bà và căn nhà trên đất.

Nếu lấy lại được căn nhà và đất thì ông Đặng Quốc T sẽ đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này bà Nguyễn Thị Yến L trở về thì ông T sẽ làm thủ tục sang tên lại cho bà L.

Ông T đại diện cho bà L, ông Feng, Chiu-L1 yêu cầu ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Yến T1 trả lại đất và nhà cho bà Nguyễn Thị Yến L.

* *Ông Đặng Văn N trình bày*: Bà Nguyễn Thị Yến L qua nước ngoài (Đài Loan) rồi mới tiến hành mua đất. Hai vợ chồng ông N, bà T1 chỉ đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Yến L và ông Feng, Chiu-L1 là trả lại đất và nhà cho bà Yến L để ông Đặng Quốc T

đứng tên dùm. Bà Nguyễn Thị Yến L cũng không có nhà bên Đài Loan nên ông sẽ trả lại nhà.

* *Bà Nguyễn Thị Yến T1 trình bày*: Bà Yến L mua đất nhưng do bà Yến L định cư ở nước ngoài nên không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2005, nghe tin được đền bù nên bà Yến L nhờ bà đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà được xây cất vào năm 2001. Đất hiện tại không được vô diện quy hoạch và đồng thời cơ quan thi hành án cũng chưa tiến hành định giá, thi hành án. Bà đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Yến L và ông Feng, Chiu-L1 là trả lại đất và nhà cho bà Yến L để ông Đặng Quốc T đứng tên dùm. Hiện tại gia đình bà còn một miếng đất thổ khoảng 700m^2 do ông Đặng Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùng để đảm bảo thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự chưa kê biên mảnh đất này.

Bà NLQ1 trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Yến L và ông Feng, Chiu- L1. Bà xác định nhà đó là nhà của bà Nguyễn Thị Yến T1 nên bà yêu cầu phát mãi ngôi nhà để đảm bảo thi hành án. Bà Tuyết nợ bà số tiền 427.000.000 đồng theo bản án dân sự phúc thẩm số: 302/2011/DS-PT ngày 28/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và yêu cầu NLQ2 thi hành và kê biên tài sản của bà T1cho nên bà không đồng ý với thỏa thuận của nguyên, bị đơn.

Ý kiến của đại diện NLQ2: Ngày 11/1/2012 NLQ2 sự nhận được đơn yêu cầu thi hành án Bản án dân sự phúc thẩm số: 302/2011/DS-PT ngày 28/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. NLQ2 đã ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 316/QĐ-CCTHA ngày 16/1/2012 buộc bà Nguyễn Thị Yến T1 phải trả cho bà NLQ1 số tiền 427.000.000 đồng và lãi suất phát sinh do chậm thi hành án. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Yến T1 và ông Đặng Văn N còn phải thi hành án hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Sàng số tiền 53.786.000 và bà Đỗ Thị Hiền số tiền 72.886.000 đồng.

Qua quá trình tổ chức thi hành án, bà Nguyễn Thị Yến T1 không tự nguyện thi hành án. Ngày 12/6/2012, NLQ2 kê biên quyền sử dụng đất thửa số 1395 tờ bản đồ số 04, diện tích qua đo đạc thực tế là 292,7m^2, loại đất lúa và tài sản trên đất tọa lạc tại ấp TT, xã Phước VĐ, huyện CG, tỉnh Long An do ông N đứng tên để đảm bảo thi hành án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DSST ngày 21/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 266, Điều 267 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Yến L và ông Feng, Chiu- L1 do ông Đặng Quốc T đại diện theo ủy quyền về việc tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế kê biên để thi hành án.

Buộc ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Yến T1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại giá trị tài sản là nhà và đất tổng cộng số tiền là 402.851.500 đồng cho bà Nguyễn Thị Yến L và ông Feng, Chiu- L1 do ông Đặng Quốc T nhận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Bà Nguyễn Thị Yến T1 và ông Đặng Văn N được quyền sở hữu nhà và đất thuộc một phần thửa 1395, tờ bản đồ số 04, diện tích 289,1m^{2}theo trích đo bản đồ địa chính ngày 10 tháng 4 năm 2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CG duyệt ngày 27 tháng 4 năm 2015 tại vị trí khu A và được quyền điều chỉnh lại diện tích đất tại cơ quan có thẩm quyền. Vị trí tứ cận của 289,1m^2 đất mà ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Yến T1 được quyền sử dụng:

Phía Đông giáp thửa số 371 có chiều dài 9,8m^2;

Phía Tây giáp lộ chống mỹ có chiều dài 8,3m^2;

Phía Nam giáp thửa số 1396 có chiều dài 32,5m^2;

Phía Bắc giáp lối đi công cộng có chiều dài 31,5m^2;

Lệ phí đo đạc, định giá ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Yến T1 phải chịu là 4.915.000 đồng. Số tiền này ông Đặng Quốc T đã nộp xong nên ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Yến T1 có trách nhiệm hoàn lại cho ông Thanh 4.915.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân tỉnh Long An còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 8 năm 2016, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Quốc T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Yến T1 trả lại cho tôi căn nhà và đất thuộc một phần thửa 1395, tờ bản đồ số 4, diện tích 289,1 m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị chấp nhận kháng của nguyên đơn và hủy bản án số 15/2016/DS-ST ngày 21/7/2016 về việc "Tranh chấp tài sản là quyền sử dụng đất và nhà bị kê biên để đảm bảo thi hành án" của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo và đối chiếu với bản án sơ thẩm đã xét xử thì thấy: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là thửa đất số 1395 thuộc tờ bản đồ số 04, diện tích 325m^2 loại đất lúa (chưa chuyển đổi mục đích sử dụng), qua đo đạc thực tế là 289,1m^2 là khu A, còn khu B và C là ông Nguyễn Văn Bảnh sử dụng 30,6m^2 từ năm 2001 đến nay. Năm 2001 bà L về Việt Nam và có thỏa thuận với bà L2 mua lại diện tích 325m^2 của vợ chồng bà L2 ông Nhiệm loại đất lúa có làm văn bản viết tay ngày 9/8/2001, số tiền 40.000.000đ (đưa 8 cây vàng) không có xác nhận của chính quyền địa phương. Do bà L là người định cư ở nước ngoài không chuyển quyền sử dụng đất được. Sau đó bà L phần đất đã mua nhà nước có quy hoạch. Do sợ không nhận được tiền đền bù nên bà L có làm văn bản nhờ cha mẹ đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 20/2/2005 cho nên ông N được đứng tên quyền sử dụng đất. Việc chuyển quyền từ ông Men sang ông N (từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Văn Men) và ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/1/2005. Các bên đã thực hiện xong và không ai tranh chấp khiếu nại vì các bên đã sử dụng từ năm 2001 đến nay. Việc chuyển quyền sử dụng từ bà L2 sang bà L, các đương sự xác định bà L trả vàng (tương đương 40.000.000đ), các nhân chứng đều thừa nhận phần đất 325m ^{2} là của bà L chứ không phải của vợ chồng ông N bà T1. Cũng trong thời gian này (năm 2001) bà L và ông Feng Chiu L1 đã gửi tiền để san lắp mặt bằng và xây dựng nhà. Việc gửi tiền về nhiều lần nên về thời gian, số lượng bao nhiêu các đương sự không nhớ rõ. Bị đơn cho rằng thời điểm trước năm 2001 do gia đình còn nghèo khổ bệnh tật nên không có tiền để mua đất xây nhà. Tất cả số tiền đều do bà Nguyễn Thị Yến L ở nước ngoài về mua đất và xây nhà để sau này về Việt Nam ở và vợ chồng bà T1 ở và quản lý tài sản này. Do đó cấp sơ thẩm xác định tài sản mà bà T1 ông N đứng tên quyền sử dụng là của bà L. Đồng thời buộc các bị đơn giao trả lại quyền sử dụng đất và nhà ở bằng giá trị là 402.851.500 đồng.

Căn cứ Điều 8 Luật nhà ở năm 2014 quy định: "*đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam"* và có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức sau: "*thuê, mua, thuê mua nhà.."* đối chiếu với quy định này thì bà Yến L đủ điều kiện. Điều 5 Luật đất đai năm 2013 quy định Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này: "6. *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch"* . Như vậy, theo

quy định trên, thì Người Việt Nam định cư ở nước ngoài để được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam thì phải tuân theo pháp luật về quốc tịch. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà đã thôi quốc tịch Việt Nam thì không được phép nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Bà Yến L không thuộc trường hợp thôi quốc tịch Việt Nam nên thỏa mãn điều kiện này nhưng cấp sơ thẩm nhận xét đánh giá cho rằng bà L là người Viêt Nam định cư ở nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Việt Nam là trái với tinh thần của Điều 8 Luật nhà ở và Điều 5 Luật đất đai năm 2013. Từ việc áp dụng không đúng pháp luật nên cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn nhận giá trị quyền sử dụng đất và nhà ở thay vì nhận bằng hiện vật là trái với ý chí của nguyên đơn, vượt quá thẩm quyền khởi kiện vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, có sự đánh giá chứng cứ không khách quan toàn diện.

Với những sai sót trên của cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án giao về cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và xét xử lại theo thủ tục chung.

Do đó cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và hủy bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Yến L

Hủy toàn bộ bản án số 15/2016/DS-ST ngày 21/7/2016 về việc "Tranh chấp tài sản là quyền sử dụng đất và nhà bị kê biên để đảm bảo thi hành án" của Tòa án nhân dân tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị Yến L, ông Feng, Chiu- L1 và bị đơn là ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Yến T1. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Yến L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại 200.000đ theo biên lai số AA/2013/0000300 ngày 02 tháng 8 năm 2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

***Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An (1);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An (1);
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An (1);
- Đương sự (theo địa chỉ) (4);
- Lưu, 14b (DTTP)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phan Văn Yên