TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Đc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 266/2021/DS-PT
Ngày 14- 5- 2021
V/v "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và bồi thường thiệt hại".

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN N DÂN CẤP CAO TẠI T PHỐ HỒ CHÍ MINH

- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại T phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án N dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 642/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và bồi thường thiệt hại"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 502/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1977, địa chỉ: Xóm 2, ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Hồ Đặng L, sinh năm 1992, địa chỉ: Số 452 M, Phường 9, Quận 11, T phố Hồ Chí Minh (có mặt).

* *Bị đơn:*

1. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1982, địa chỉ: 129/210C B, Phường 6, Quận 4, T phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1954, địa chỉ: Xóm 2, ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà L, ông H: Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1992, địa chỉ: Số 571 B, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1973, địa chỉ: Xóm 2, ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Lê Bá T, sinh năm 1991, địa chỉ: 004A B, ấp 3, xã Đông Thạnh, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Bà Võ Thị Diệu H, sinh năm 1963, địa chỉ: Tổ 5, ấp 5, xã N, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Ông Đoàn Thanh P, sinh năm 1958, địa chỉ: Tổ 6, khu phố 3, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:*

1. Bà Lê Thị P, sinh năm 1977 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Chị Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1996 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xóm 2, ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước.

3. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1969, địa chỉ: Số 210 Lô C, Phường 6, Quận 4, T phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Hồ Đăng L, sinh năm 1992, địa chỉ: Số 452 Mg, Phường 9, Quận 11, T phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1966, địa chỉ: Ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

5. Văn phòng Công chứng Đ, địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phúc Tn, sinh năm 1992, địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

6. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước, địa chỉ: Quốc lộ 14, phường Tân Bình, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P- Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước; địa chỉ: KP.T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Lương Ngọc D – Giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt)

8. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức N- chức vụ: Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ (có mặt)

9. Công ty cổ phần TH mại T(nay là Công ty cổ phần Hệ thống Luật T), địa chỉ: Số 4, Trần Quang D, phường 13, Quận 3, T phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1995, địa chỉ: Số nhà 7, khu phố P, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

10. Văn phòng công chứng C, địa chỉ: Đường N13, KP Trung Lợi, thị trấn Chơn T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hà X – Trưởng Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

11. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1958, địa chỉ: Tổ 6, khu phố 3, P.T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có đơn xin xét xử vắng).

12. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1977, địa chỉ: Tổ 3, khu phố S, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

13. Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Do có kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ và bà Võ Thị Diệu H

NỘI D VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/9/2018, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 10/9/2018, quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa nguyên đơn ông Đỗ Văn S trình bày:

Năm 1987 gia đình ông gồm: Bố ông ông Đỗ Văn T, mẹ ông bà Trần Thị L, các anh chị em là: Đỗ Văn T, Đỗ Thị T, Đỗ Văn S, Đỗ Văn H từ tỉnh Thái Bình vào xây dựng vùng kinh tế mới tại ấp D, xã T, huyện Đ, tỉnh Sông Bé (Nay là ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước) có khai hoang được diện tích đất khoảng 2,7ha và sử dụng ổn định thường xuyên từ đó đến nay. Trên phần đất này có xây dựng căn nhà tranh, vách đất, các thành viên trong gia đình đều sinh sống trong căn nhà này.

Đến năm 1995, ông S kết hôn với bà Lê Thị P, sau đó sinh được 02 con là Đỗ Thị Thu H và Đỗ Thị Thu H. Năm 1998, căn nhà xuống cấp nên đã dỡ bỏ toàn bộ, ông S bỏ chi phí ra xây dựng căn nhà cấp 4, có diện tích 43,5m2 tọa lạc trên phần đất này (nay thuộc thửa 25 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước) cùng vợ và các con sinh sống từ đó đến nay.

Năm 2002 bố ông là ông Đỗ Văn T chết không để lại di chúc gia đình chưa tiến hành khai nhận di sản thừa kế theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/3/2003 gia đình ông được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ vào sổ cấp GCN số 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UBND (H) cho hộ bà Trần Thị L với diện tích 20723m^2. Tại thời điểm UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ này trong hộ khẩu gia đình gồm 06 thành viên sau: Chủ hộ Đỗ Văn T, vợ Trần Thị L, con Đỗ Văn S, Đỗ Văn H, con dâu Lê Thị P, cháu Đỗ Thị Thu H, Đỗ Thị Thu H sổ hộ khẩu này được Công an huyện Đ cấp ngày 12/7/1999.

Đến năm 2006 các T viên trong gia đình lần lượt lập gia đình nên tiến hành tách hộ khẩu, trong sổ hộ khẩu gốc chỉ còn lại mẹ ông bà Trần Thị L, chị ông S là bà Đỗ Thị T, em là Đỗ Văn H. Việc tách hộ khẩu nhằm phù hợp cho nhu cầu sử dụng của gia đình còn việc khai thác sử dụng phần đất có diện tích 2,7 ha là tất cả các thành viên đều khai thác sử dụng và chia hoa lợi cho nhau.

Ngày 28/5/2007 gia đình ông S được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ vào sổ cấp giấy số 6069/QSDĐ/1226/QĐ-UBND cho hộ bà Trần Thị L với diện tích 7861m^2. Đến năm 2012, các thành viên trong gia đình gồm mẹ ông bà Trần Thị L, các anh chị em: Đỗ Văn T, Đỗ Thị T, Đỗ Văn S, Đỗ Văn H góp tiền xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích 87,6m2 thuộc thửa đất số 25 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước.

Vừa qua có thông tin thửa đất của gia đình ông bị Chi cục THADS huyện Đ và Công ty Cổ phần T đưa ra bán đấu giá. Qua tìm hiểu ông được biết mẹ ông bà L và ông H đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất theo 02 GCNQSDĐ nêu trên cho bà T theo hợp đồng tặng cho QSDĐ số 001618 và số 001619 ngày 15/5/2015 giữa bà Trần Thị L, ông Đỗ Văn H và bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ. Việc bà Trần Thị L và ông H tự ý tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên khi không được sự đồng ý của các đồng chủ sử dụng đất khác trong đó có ông S là vi phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Nay, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ số 001618, số 001619 ngày 15/5/2015 giữa bà L, ông H và bà T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ là vô hiệu và hủy trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và sổ cấp GCN số 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UBND ngày 10/12/2003; hủy trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và sổ cấp GCN số (H) 6069/QSDĐ/1226/QĐ-UBND ngày 28/5/2007 và trả lại đất cho bà L. Vì khi ký hợp đồng tặng cho chưa đủ T viên trong hộ kí vào hợp đồng tặng cho. Và toàn bộ diện tích đất tặng cho bà T hiện vợ chồng ông S đang canh tác, sử dụng, quản lý và làm nhà trên đó.

Bị đơn bà Trần Thị L, ông Đỗ Văn H và người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông H là ông Hoàng Văn Đ thống nhất trình bày:

Năm 1987 gia đình bà L gồm chồng bà L là ông Đỗ Văn T, bà L, các con Đỗ Văn T, Đỗ Thị T, Đỗ Văn S, Đỗ Văn H từ Thái Bình vào xây dựng vùng kinh tế mới tại ấp D, xã T, huyện Đ, tỉnh Sông Bé (Nay là ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước) có khai hoang được diện tích đất khoảng 2,7ha.

Đến năm 1995, S kết hôn và sinh con. Do nhu cầu sinh sống đến năm 1998 căn nhà xuống cấp nên đã dỡ bỏ toàn bộ, S bỏ chi phí ra xây dựng căn nhà cấp 4, có diện tích 43,5m^2 tọa lạc trên phần đất này.

Năm 2002 , Đỗ Văn T qua đời, không để lại di chúc, gia đình chưa tiến hành khai nhận di sản thừa kế theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/3/2003, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ vào sổ cấp GCN số 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UBND (H) cho hộ bà Trần Thị L với diện tích 20423m^2. Tại thời điểm UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ này trong hộ khẩu gia đình gồm 06 T viên sau: Chủ hộ Đỗ Văn T, vợ Trần Thị L, con Đỗ Văn S, Đỗ Văn H, con

dâu Lê Thị P, cháu Đỗ Thị Thu H, Đỗ Thị Thu H sổ hộ khẩu này được Công an huyện Đ cấp ngày 12/7/1999.

Đến năm 2006, các T viên trong gia đình lần lượt lập gia đình nên tiến hành tách hộ khẩu, trong sổ hộ khẩu gốc chỉ còn lại bà L và các con là T và H. Việc tách hộ khẩu nhằm phù hợp cho nhu cầu sử dụng của gia đình còn việc khai thác sử dụng phần đất có diện tích 2,7 ha là tất cả các T viên đều khai thác sử dụng và chia hoa lợi cho nhau.

Ngày 28/5/2007, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ vào sổ cấp giấy số 6069/QSDĐ/1226/QĐ-UBND cho hộ bà Trần Thị L với diện tích 7861m^2. Đến năm 2012 các T viên trong gia đình gồm bà L, các anh chị em là T, T, S, H góp tiền xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích 87,6m^2 thuộc thửa đất số 25 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, trong quá trình sinh sống, S có trồng rất nhiều cây L năm trên toàn bộ phần đất nêu trên như: Cây tiêu, cao su, điều, mít.

Vào khoảng năm 2015, bà T có nói với bà L là việc làm ăn thua lỗ nên muốn nhờ hỗ trợ ký giấy để thuận tiện cho việc vay tiền. Vì tH con và do bản thân cũng ít học hành và không rành thủ tục nên bà L làm theo hướng dẫn của bà T, bà L cùng con trai là Đỗ Văn H ra Văn phòng công chứng Đ để ký hồ sơ giấy tờ. Khi kí hồ sơ giấy tờ Công chứng viên cũng không hề giải thích cho bà và ông H biết về nội D các văn bản phải ký, bà T cũng chỉ nói bà và ông H ký theo hướng dẫn chứ thực tình là không hiểu nội D trong văn bản đó là gì.

Vừa qua có thông tin thửa đất của gia đình bị Chi cục THADS huyện Đ và Công ty Cổ phần T đưa ra bán đấu giá. Qua tìm hiểu bà L được biết bà T có nhiều khoản nợ phải thi hành án. Cơ quan Thi hành án dựa vào 02 hợp đồng tặng cho do bà và ông H ký tặng cho toàn bộ miếng đất 2,7ha cho bà T. Bà L không biết nên đã ký vào hợp đồng tặng cho. Tài sản này là của cả hộ gia đình chứ không phải của mình bà hay là của con gái nên việc tặng cho, chuyển nhượng phải được sự bàn bạc, thống nhất của các T viên trong gia đình chứ một mình bà L không thể tự quyết và cũng không có quyền quyết định thay được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn S, bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đỗ Thị T và đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Lê Bá T thống nhất trình bày:

Bà T, ông T trình bày thống nhất với ông S, bà L, ông H về mối quan hệ gia đình; về nguồn gốc tài sản, việc đăng ký cấp quyền sử dụng, quá trình sử dụng, hiện trạng sử dụng của các diện tích đất đúng như ông S, bà L, ông H đã trình bày.

Vào khoảng năm 2015, cần vốn kinh doanh nên bà T có nhờ em trai Đỗ Văn H và mẹ ký giấy tờ để thuận tiện cho việc vay tiền tại Văn phòng công chứng Đ. Sau đó, việc làm ăn thua lỗ nên Tòa án tuyên xử buộc tôi phải trả nợ cho các chủ nợ, đồng thời Chi cục THADS huyện Đ tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản của gia đình bà.

Tuy nhiên, bà T được biết trong quá trình tổ chức thi hành án, Cơ quan thi hành án huyện Đ không tiến hành xác minh điều kiện thi hành án theo đúng quy

định pháp luật, kê biên bán đấu giá tài sản của ộng S trong khi những tài sản này không liên quan đến thi hành án.

Mặt khác, có dấu hiệu giả mạo chữ kí bà L trong quá trình thi hành án. Mẹ bà khẳng định không có ký những tài liệu "Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 05/10/2017, Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 24/01/2018, Biên bản kê biên tài sản ngày 21/3/2018, Biên bản giao bảo quản tài sản ngày 21/3/2018, Biên bản bàn giao quyết định, văn bản về thi hành án ngày 15/3/2018". Đây là những tài liệu quan trọng trong việc tiến hành thi hành án đối với tài sản của gia đình bà.

Thêm vào đó, ngày 16/5/2018 Công ty Cổ phần thương mại T tiến hành đấu giá tài sản nêu trên, cho người trúng đấu giá là ông Đoàn Thanh P. Khi tiến hành bán đấu giá tài sản của gia đình, Công ty Cổ phần thương mại T không tiến hành đúng quy trình đấu giá, không thực hiện việc thu tiền đặt cọc đối với khách hàng tham gia đấu giá. Danh sách khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thì tổng cộng có 09 người tham gia đấu giá, nhưng chỉ có 01 người nộp tiền vào tài khoản ngân hàng được đưa ra trong quy chế là ông Đoàn Thanh P với số tiền là 461 triệu đồng, còn lại không có ai thực hiện việc nộp tiền đặt trước.

Chính vì những sai phạm trong quá trình thi hành án, lẫn trong quá trình tổ chức đấu giá tài sản của gia đình đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích của các T viên trong gia đình.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Đc lập - ông Đoàn Thanh P trình bày:

Ngày 25/4/2018 ông P có nhận được Thông báo trên thông tin đại chúng tỉnh Bình Phước thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị T. Sau khi xuống văn phòng đấu gia của Công ty T xem hồ sơ cũng như vị trí hai quyền sử dụng đất mà Công ty T giới thiệu ông P đồng ý mua đấu giá ngày 04/5/2018. Ông P nộp tiền hồ sơ mua đấu giá là 500.000 đồng tại văn phòng đấu giá. Ngày 08/5/2018, ông P được nhận viên của Công ty đấu giá T đưa đi coi đất tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước.

Ngày 09/5/2018 ông P nộp số tiền 461 triệu đồng tại Ngân hàng thương mại ngoại thương Việt Nam.

Ngày 16/5/2018 ông P bắt đầu phiên đấu giá mua tài sản, giá khởi điểm là 2.302.518.000 đồng, ông P là người đấu giá được với giá 2.782.000.000 đồng và được công nhận thông báo trúng đấu giá ngày 16/5/2018.

Ngày 21/5/2018 ông P đã nộp đủ số tiền 2.321.000.000 đồng.

Ngày 18/6/2018 ông P được nhận bàn giao tài sản số 03 của Chi cục THADS huyện Đ, lúc này có đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Đ.

Ngày 06/7/2018 ông P được Chi cục THADS huyện Đ giao giấy tờ quyền sử dụng đất để S tên đến ngày 05/9/2018 ông nhận được thông báo của văn phòng đăng ký đất đại huyện Đ thông báo ngừng giao dịch chuyển nhượng do có công văn ngày 23/8/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước để giải quyết đơn khiếu nại.

Tại đơn yêu cầu Độc lập, ông P yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ và Công ty cổ phần TH mại T (nay là Công ty cổ phần Hệ thống Luật T) thực hiện ngày 16/5/2018 đối với các diện tích đất và tài sản trên đất thuộc các thửa đất nêu trên; yêu cầu Thi hành án Đ và công ty T phải trả lại cho ông số tiền 2.782.000.000 đồng mà ông đã bỏ ra để mua tài sản bán đấu giá; T toán cho ông tiền lãi suất theo mức tiền lãi chậm trả Ngân hàng theo quy định của pháp luật từ ngày 21/5/2018 đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm; bồi thường thiệt hại về kinh tế với số tiền 250.000.000 đồng do không được giao tài sản và trả lại cho ông số tiền 29.270.798 đồng chi phí trích lục bản đồ đo đạc.

Tại phiên tòa, ông P rút yêu cầu bồi thường số tiền 250.000.000đồng và yêu cầu trả lại số tiền 29.270.798 đồng chi phí trích lục bản đồ đo đạc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Đc lập - bà Võ Thị Diệu H trình bày:

Vào ngày 03/5/2017, bà H có đặt tiền cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị T tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước. Hai Bn có lập văn bản về việc thỏa thuận chuyên nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng Công chứng Chơn T ngày 13/5/2017. Diện tích bà H nhận chuyển nhượng của bà T gồm các thửa đất: số 39, 47, 48, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 78, 79, 25 tờ bản đồ số 24, 32 diện tích là 20.723m^2 tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước, đất đã có GCNQSDĐ số 2768/QSDĐ/2409/QĐ-UB do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Trần Thị L vào ngày 10/12/2002, bà Đỗ Thị T nhận tặng cho từ bà L ngày 10/7/2015 (S tên trang 4). Và thửa đất số 110, tờ bản đồ số 24, diện tích là 7861m^2 tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước. Đất đã có GCNQSDĐ số 6069/QSDĐ/1226/QĐ-UBND do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Trần Thị L vào ngày 28/5/2007, bà Đỗ Thị T nhận tặng cho từ bà L ngày 07/8/2015 (S tên trang 4).

Khi nhận chuyển nhượng các mảnh đất nói trên thì đất bà T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Bình Phước. Bà T cam đoan với bà sau khi hoàn tất việc T toán cho Ngân hàng và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa thế chấp bà T sẽ làm thủ tục S nhượng các thửa đất nói trên cho bà H. Giá chuyển nhượng các Bn thống nhất 3.200.000.000 đồng. Bà H đã đưa trước cho bà T số tiền 2.200.000.000 đồng và hẹn ngày 15/01/2018 bà T sẽ giao sổ đất cho bà H và làm thủ tục S nhượng cho bà, bà H sẽ giao hết tiền cho bà T. Hai Bn có làm giấy cam kết S nhượng, có công chứng tại Văn phòng công chứng Chơn T, tỉnh Bình Phước. Nội D " bà T nhận trước tiền cọc của tôi là 2.200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 15/01/2018 bà T sẽ giao sổ đất cho bà và làm thủ tục S nhượng cho bà H, bà H sẽ giao hết tiền cho bà T". Sau này bà H mới biết bà T đã rút sổ trong Ngân hàng ra và tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bán cho ông Đoàn Thanh P để lấy tiền và đồng ý cho ông P phát mãi tài sản trên để thi hành khoản nợ này. Đã nhiều lần bà H yêu cầu bà T thực hiện việc giao sổ đất cho bà H và làm thủ tục S tên cho bà nhưng bà T không thực hiện.

Nay, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Đỗ Thị T thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo đúng như nội D các Bn đã thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng huyện Chơn T công chứng ngày 13/5/2017.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

- Ông Đỗ Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Hồ Đặng L trình bày:

Ông T và ông L thống nhất với ông S, bà L, ông H, bà T, ông T, ông Đ về mối quan hệ gia đình; về nguồn gốc tài sản, việc đăng ký cấp quyền sử dụng, quá trình sử dụng, hiện trạng sử dụng của các diện tích đất 20.723m^2 và 7861m^2 là đúng như những người trên đã trình bày.

Vừa qua có thông tin thửa đất của gia đình ông T bị Chi cục THADS huyện Đ và Công ty Cổ phần T đưa ra bán đấu giá. Qua tìm hiểu ông T được biết em gái ông là Đỗ Thị T có nhiều khoản nợ phải thi hành án. Cơ quan Thi hành án dựa vào 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ số 001618 và số 001619 ngày 15/5/2015 giữa bà Trần Thị L, ông Đỗ Văn H và bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ do mẹ ông T và ông H tặng cho đất bà T. Hai hợp đồng này được công chứng trái với quy định pháp luật vì toàn bộ phần đất nêu trên là tài sản của hộ gia đình gồm: Trần Thị L, Đỗ Văn T, Đỗ Thị T, Đỗ Văn S, Đỗ Văn H, Lê Thị P, Đỗ Thị Thu H nhưng chỉ có mẹ ông T và ông H ký là không có giá trị, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và các T viên khác.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn S thì ông T hoàn toàn đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án huyện Đ ông Nguyễn Đức N trình bày:

Căn cứ Quyết định số 16/QĐST-DS ngày 14/8/2017; Quyết định số 15/QĐST-DS ngày 10/8/2017; Quyết định số 34/QĐST-DS ngày 15/12/2017 của TAND huyện Đ, tỉnh Bình Phước, bản án đã có hiệu lực pháp luật, ngày 05/9/2017 và ngày 05/01/2018 ông Ngô Văn S, bà Hoàng Thị D, ông Đoàn Thanh P (người được thi hành án) có làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Đ căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) đã ra Quyết định thi hành án số 870/QĐ-CCTHADS ngày 05/9/2017; Số 871/QĐ-CCTHADS ngày 05/9/2017; Số 365/ QĐ-CCTHADS ngày 05/01/2018; Số 418/QĐ-CCTHADS ngày 15/01/2018; Số 419/QĐ-CCTHADS ngày 15/01/2018; Số 420/QĐ-CCTHADS ngày 15/01/2018, buộc bà Đỗ Thị T, sinh năm 1969, trú tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước phải thi hành cho ông Ngô Văn S, bà Hoàng Thị D, ông Đoàn Thanh P và số tiền án phí, tổng cộng 1.824.850.000 đồng (Một tỷ tám trăm hai mươi bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Quá trình tác nghiệp hồ sơ: Ngày 07/9/2017 Chấp hành viên chi cục THADS tống đạt Quyết định thi hành án cho người được thi hành án, người phải thi hành án theo quy định.

Ngày 05/10/2017, Chấp hành viên tiến hành xác minh tài sản của bà Đỗ Thị T (người phải thi hành án) thì được bà Trần Thị L là mẹ của bà T cung cấp hiện tại bà đang quản lý, sử dụng, chăm sóc toàn bộ tài sản của bà T.

Ngày 15/01/2018, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh tài sản của bà T tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, qua xác minh thực tế tại Văn phòng Chấp hành viên được cung cấp bà T có tài sản gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 7861m^2 đất trồng cây L năm, thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp GCNQSDĐ số (H) 6069/QSD/1226/QĐ-UBND do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Trần Thị L vào ngày 28/5/2007 S tên trang 4 tặng cho bà Đỗ Thị T theo hồ sơ số 47256TA0257 do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước ký ngày 07/8/2015.

Quyền sử dụng diện tích 15.066m^2 đất trồng cây L năm, thuộc thửa đất số 39, 47, 48, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 78, 79, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước và diện tích 5657m^2 (trong đó có 300m^2 đất thổ cư, 5.357m^2 đất trồng cây L năm) thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 32, toạ lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước. Cả hai diện tích đất trên đã được cấp GCNQSDĐ số 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UBND do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Trần Thị L vào ngày 10/12/2003 S tên trang 4 tặng cho bà Đỗ Thị T theo hồ sơ số 47067TA0249 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký ngày 04/8/2015.

Ngày 16/01/2018, Chấp hành viên đã tiến hành giải quyết việc thi hành án đối với bà T. Trong quá trình giải quyết bà T đã tự nguyện đề nghị Chi cục THADS kê biên toàn bộ tài sản đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của bà T do bà L đang quản lý thay cho bà T để đảm bảo thi hành án.

Ngày 24/01/2018, Chấp hành viên tiến hành làm việc với bà L là người đang quản lý tài sản của bà T, sau khi nghe chấp hành vên giải thích về việc bà T đã tự nguyện đề nghị Chi cục Thi hành án kê biên toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất mà bà đnag quản lý thay bà T thì bà L trình bày, bà hoàn toàn đồng ý với việc kê biên toàn bộ tài sản của bà T thì Chi cục thi hành án tiếp tục giao cho bà L bảo quản cho đến khi bán toàn bộ tài sản của bà T cho người mua trúng đấu giá thì bà sẽ tự nguyện giao cho người mua trúng đấu giá.

Ngày 05/02/2018, Chấp hành viên đã ra quyết định kê biên toàn bộ tài sản nêu trên của bà T tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước.

Ngày 21/3/2018, trước khi kê biên tài sản bà T trình bày, sau khi Chi cục THADS huyện Đ kê biên toàn bộ tài sản của bà thì bà cũng đề nghị giao cho bà L tiếp tục quản lý, chăm sóc, bảo quản toàn bộ tài sản mà Chi cục thi hành án đã kê biên với lý do bà bận không thường xuyên có mặt tại địa P.

Ngày 21/3/2018, Chi cục thi hành án kết hợp cùng các cơ quan liên quan tiến hành kê biên toàn bộ tài sản đất và tài sản gắn liền với đất của bà T theo quy định, đồng thời tiến hành giao toàn bộ tài sản của bà T cho bà L tiếp tục bảo quản theo như đề nghị.

Ngày 26/3/2018, các bên đã thỏa thuận về giá tài sản để đưa tài sản ra bán đấu giá và có sự chứng kiến của Chấp hành viên, trong buổi thỏa thuận các bên không thống nhất được về giá vì vậy các bên đã tự nguyện đề nghị Chi cục thi hành án ký hợp đồng với Công ty cổ phần Thẩm định giá T để đưa toàn bộ tài sản đã kê biên của bà T ra định giá theo quy định.

Ngày 03/4/2018, Chi cục thi hành án nhận được Chứng thư thẩm định giá của Công ty định giá theo đề nghị của các Bn đương sự và Chấp hành viên đã Thông báo cho các đương sự về việc giá đã định của Công ty thẩm định giá trong thời hạn 05 ngày làm việc nếu có thắc mắc về giá tài sản đã định thì yêu cầu định giá lại và lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản.

Ngày 20/4/2018, Chi cục thi hành án đã hợp đồng với Công ty bán đấu giá theo đề nghị của các đương sự, ngày 27/4/2018 Công ty Cổ phần tH mại T thông báo bán đấu giá tài sản của bà T theo quy định.

Ngày 16/5/2018, Công ty Cổ phần TH mại T đã tổ chức bán công khai tài sản của bà T. Người mua trúng đấu giá tài sản của bà T là ông Đoàn Thanh P. Sau khi ông P trúng đấu giá tài sản vào ngày 21/5/2018 ông P (người mua trúng đấu giá tài sản của bà T) đã nộp đủ số tiền còn lại sau khi mua trúng đấu giá.

Ngày 22/5/2018, bà Trần Thị L là người được giao quản lý tài sản đã đến trụ sở Chi cục thi hành án tự nguyện đề nghị Chi cục thi hành án giao toàn bộ tài sản mà bà đang quản lý cho ông Đoàn Thanh P theo quy định.

Ngày 06/6/2018, Chi cục thi hành án nhận được Thông báo số 40/TA-TA của Tòa án N dân huyện Đ về việc trả lại đơn khởi kiện của ông Đỗ Văn S là hết thời hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/6/1018, ông Đoàn Thanh P, trú tại phường Tân Đồng, T phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước là người mua trúng đấu giá của bà T có đơn xin nhận tài sản.

Căn cứ đơn đề nghị giao tài sản của ông Đoàn Thanh P, Chấp hành viên Chi cục THA đã tiến hành giao tài sản cho ông P vào ngày 21/6/2018 theo quy định.

Trình tự thủ tục thi hành án và bán đấu giá tài sản Chi cục THADS đã thực hiện đúng theo trình tự thu tục và đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn S và ông Đoàn Thanh P, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

-Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ là ông Lê Phúc T trình bày:

Ngày 15/5/2015, hộ gia đình bà Trần Thị L đến Văn phòng công chứng Đ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Theo đó, hộ bà Trần Thị L xuất trình các giấy tờ liên quan đến yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 300960, vào sổ cấp giấy 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UB(H) do UBND huyện Đ cấp ngày 10/12/2003; Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 347290, vào sổ cấp giấy: (H) 6069/QSDĐ/1226/QĐ-UB do UBND huyện Đ cấp ngày 28/5/2007; Các giấy chứng minh N dân, sổ hộ khẩu, Giấy chứng tử, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, Đơn xin đứng chủ hộ của ông Đỗ Văn S và trình bày những nội dung yêu

cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà Trần Thị L cho con là bà Đỗ Thị T.

Theo trình bày của hộ gia đình bà L và nghiên cứu trên hồ sơ bà nộp tại Văn phòng công chứng Đ thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 300960, vào sổ cấp giấy 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UB(H) do UBND huyện Đ cấp ngày 10/12/2003 cấp cho hộ bà Trần Thị L thì vào thời điểm này chồng bà đã chết năm 2002 theo Giấy chứng tử số 01, quyển số 01 do UBND thị trấn Tân Phú cấp ngày 25/6/2002. Từ ngày chồng bà chết đến thời điểm công chứng bà L không kết hôn với ai theo Giấy xác nhận tình trạng hôn N số 44/UBND-XN ngày 15/5/2015 của UBND thị trấn Tân Phú. Các thành viên còn lại là bà Đỗ Thị T (con), ông Đỗ Văn S (con) đăng ký hộ khẩu tại địa P nhưng không sinh sống tại địa P mà sinh sống và làm việc tại Thành phố theo đơn xin đứng chủ hộ của gia đình riêng của ông S và bà Lê Thị Phượng (vợ ông S) gửi cho Công an thị trấn Tân Phú ngày 20/7/2004, do người yêu cầu công chứng cung cấp và trình bày. Các thành viên còn lại là con dâu của bà L là bà Lê Thị P (vợ ông S) và các cháu nội của bà L là Đỗ Thị Thu H, Đỗ Thị thu H chuyển đến nơi cư trú vào ngày 18/8/2004, sau thời điểm hộ gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 347290, vào sổ cấp giấy: (H) 6069/QSDĐ/1226/QĐ-UB do UBND huyện Đ cấp ngày 28/5/2007 cho hộ bà Trần Thị L. Thời điểm này hộ gia đình bà L chỉ có bà T viên đó là bà Trần Thị L - Chủ hộ, bà Đỗ Thị T (con) và ông Đỗ Văn H (con) theo sổ hộ khẩu số 2151 ngày 19/10/2006 do Công an huyện Đ cấp cho hộ bà Trần Thị L.

Căn cứ vào trình bày của những người yêu cầu công chứng và những giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp; căn cứ khoản 29, Điều 3 Luật đất đai năm 2013. Điều 106 Bộ luật dân sự năm 2005 và căn cứ khoản 2 Điều 8, Điều 35, Điều 36 Luật công chứng năm 2005, Văn phòng công chứng Đ thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001618, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001619, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 là đúng quy định của pháp luật và trình tự thủ tục công chứng.

Đối với yêu cầu của ông Đỗ Văn S nếu các bên tham gia kí kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đồng ý hủy hợp đồng tặng cho (với điều kiện tài sản đó chưa được đăng kí biến đồng) nếu đủ điều kiện thì Văn phòng công chứng Đ sẽ thực hiện theo yêu cầu của khách hàng. Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho giữa bà L, ông H và bà T thì Văn phòng công chứng Đ đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục theo Luật công chứng và đúng theo quy định của pháp luật.

-Đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần thương mại T là ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Đối với yêu cầu "Hủy kết quả bán đấu giá ngày 16/5/2018 của Chi cục THADS huyện Đ do Công ty cổ phần tH mại T thực hiện mà ông P là người trúng đấu giá. Sau khi ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 23/HĐ-DVĐGTS ngày 20/4/2018 với Chi cục THADS huyện Đ, Công ty cổ phần tH mại T đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản. Tại cuộc đấu giá bằng

hình thức bỏ phiếu trực tiếp vào lúc 10 giờ 45 phút ngày 16/5/2018 tại Hội trường Công ty cổ phần tH mại T – Chi nhánh Bình Phước ông Đoàn Thanh P là người trúng đấu giá. Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016 đã quy định các trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy, do vậy yêu cầu của ông Đoàn Thanh P về việc hủy kết quả bán đấu giá ngày 16/5/2018 của Chi cục THADS huyện Đ do cổ phần tH mại T thực hiện cần được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu "buộc Chi cục THADS huyện Đ và Công ty cổ phần tH mại T trả lại cho ông P khoản tiền mua tài sản bán đấu giá, tiền lãi chậm trả Ngân hàng của khoản tiền mua tài sản bán đấu giá từ ngày 21/5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, tiền đóng trích lục bản đồ đo đạc tại Văn phòng đo đạc đất đai huyện Đ".

Tiền đặt cọc của người trúng đấu giá: Tại Điều 8 khoản 8.4 của Quy chế cuộc đấu giá tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 23/QĐ-ĐGTT ngày 20/4/2018 của Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần TH mại T quy định tổ chức đấu giá sẽ chuyển khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá cho người có tài sản sau khi kết thúc cuộc đấu giá. Ngày 18/5/2018 Công ty Cổ phần thương mại T đã chuyển khoản cho Chi cục THADS huyện Đ tiền đặt cọc của người trúng đấu giá đất thi hành án được tổ chức đấu giá vào ngày 16/5/2018.

Số tiền mua tài sản còn lại: Tại điều 11 của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 006648/2018/HĐMBTSBĐG ngày 18/6/2018 của Văn phòng công chứng Đ giữa Công ty cổ phần tH mại T và người mua được tài sản đấu giá là ông Đoàn Thanh P quy định: Ngay sau khi đấu giá T, người trúng đấu giá phải nộp số tiền tương đương 10% giá khởi điểm vào tài khoản của Chi cục THADS huyện Đ. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đấu giá T, người trúng đấu giá phải nộp số tiền mua tài sản còn lại vào tài khoản của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Hình thức thanh toán: Nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Chi cục THADS huyện Đ.

Như vậy, ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá và chuyển khoản xong tiền đặt cọc của người trúng đấu giá cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ thì Công ty cổ phần tH mại T không giữ bất cứ số tiền nào của ông Đoàn Thanh P.

Trường hợp các Bn đương sự thống nhất hủy kết quả bán đấu giá thì Công ty Cổ phần tH mại T có thể xem xét hủy kết quả bán đấu giá theo yêu cầu của các Bn.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đều trình bày:

Quan điểm về nội D sự việc theo trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T (ký xác nhận trên trang 04 của giấy chứng nhận): Qua kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định: Việc CNVP đăng ký đất đai huyện Đ ký xác nhận trên trang 04 của GCNQSDĐ mang tên hộ bà Trần Thị L ngày 04/8/2015 và ngày 07/8/2015, do hộ bà Trần Thị L tặng cho bà Đỗ Thị T toàn bộ diện tích theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai, cụ thể:

Trình tự, cách thức thực hiện: Tuân thủ theo thủ tục số 27: Mã hồ sơ số T-BPC-258269-TT của Quyết định 130/QĐ-UBND nagyf 17/6/2014 của UBND tỉnh Bình Phước. về việc công bố thủ tục hành chính áp dụng chung tại UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Việc ghi, ký xác nhận đăng ký biến động: Ngày 04/8/2015 Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ ký xác nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất trên GCN số 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UBND (H), do UBND huyện Đ ký cấp ngày 10/12/2003 mang tên hộ bà Trần Thị L và ngày 07/8/2015 Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ ký xác nhận việc tặng cho QSDĐ trên GCNQSDĐ số 6069/QSDĐ/1226/QĐ-UBND, do UBND huyện Đ ký cấp ngày 28/5/2018 mang tên hộ bà Trần Thị L, do hộ bà Trần Thị L đã tặng cho toàn bộ diện tích đất theo hai GCN cho bà Đỗ Thị T là theo đúng quy định và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-TNMT ngày 19/5/2014.

- Bà Bùi Thị N trình bày:

Bà N là vợ của ông Đoàn Thanh P. Ngày 25/4/2018 ông P có nhận được thông báo trên thông tin đại chúng tỉnh Bình Phước, thông báo bán đấu giá hai quyền sử đụng đất của bà Đỗ Thị T. Sau khi ông P xuống xem 02 hồ sơ bán đấu giá, ông P đã cầm của bà Đỗ Thị T (Hợp đồng thế chấp 02 quyền sử dụng đất ngày 14/11/2017 tại Văn phòng công chứng Bình Phước số 6147 ký ngày 15/12/2017. Tòa án N dân huyện Đ ra quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 34/2017/QĐST-DS và bà Đỗ Thị T đồng ý bán tài sản qua đấu giá để trả tiền cho gia đình tôi. Bà N là người thừa kế liên quan tới tài sản chung. Sau khi nghiên cứu về tài sản, nguồn gốc tài sản đã được các cơ quan có thẩm quyền nhà nước, về pháp lý công nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị T. Vợ chồng bà đồng ý mua theo hình thức đấu giá có sự bảo trợ của Cơ quan pháp luật nhà nước. Ngày 04/5/2018 ông P nộp tiền hồ sơ mua đấu giá là 500.000 đồng tại văn phòng đấu giá. Ngày 09/5/2018 chồng tôi nộp số tiền 461 triệu đồng tại Ngân hàng TH mại ngoại tH Việt Nam. Ngày 16/5/2018 ông P là người đấu giá được với giá 2.782.000.000 đồng và ông P được công nhận thông báo trúng đấu giá ngày 16/5/2018. Ngày 21/5/2018 ông P đã nộp đủ số tiền 2.321.000.000 đồng vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ngày 18/6/2018 ông P được thông báo đi nhận tài sản trúng đấu giá nhưng thực tế chỉ giao trên giấy tờ còn tài sản là đất và cây trên đất, nhà trên đất đều đang bị tranh chấp. Do vậy ông P không nhận được tài sản đã mua trúng đấu giá. Ngày 04/10/2018 gia đình bà nhận được thông báo trả hồ sơ vì đất tranh chấp và ngày 16/01/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ra quyết định thu hồi quyết định giao đất.

Nay, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc THADS huyện Đ trả lại số tiền 2.782.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả Ngân hàng theo quy định của pháp luật cho gia đình bà.

- Bà Hoàng Thị D trình bày:

Theo đơn yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông S và bà T, bà L, ông H thì bà D không có liên quan gì và cũng không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá của ông Đoàn Thanh P bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với số tiền bà là người được Thi hành án thì bà D đã nhận tại cơ quan thi hành án huyện Đ là 25.000.000 đồng, hiện bà Đỗ Thị T vẫn chưa trả hết cho bà. Nên bà vẫn tiếp tục yêu cầu Thi hành án tiếp tục thi hành án theo đơn yêu cầu của bà đối với số tiền còn lại mà bà Đỗ Thị T chưa trả cho bà. Bà D không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên bà D không thể có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nên bà D xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc vụ án.

***- Văn phòng công chứng Chơn T trình bày**:*

Ngày 13/5/2017 bà Đỗ Thị T ngụ tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước và bà Võ Thị Diệu H ngụ tại: 008C Chung cư Phạm Thế Hiển, phường 4, Quận 8, T phố Hồ Chí Minh có ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích các thửa đất sau:

Thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 300960, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UB (H) do UBND huyện Đ cấp ngày 10/12/2003, đăng ký thay đổi ngày 10/7/2015 và ngày 04/8/2015, cụ thể như sau: Thửa đất số 39 + 47+48+58+59+60+61+62+63+78+79+25; tờ bản đồ số 24+32; địa chỉ thửa đất ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước. Diện tích 20723m^2. Mục đích sử dụng: Đất T; Đất LN; đất HN. Thời hạn sử dụng: Đất T: L dài; Đất LN: 50 năm; Đất HN: 20 năm.

Thửa đất theo GCNQSDĐ số AH 347290, số vào sổ cấp giấy: 6069/QSDĐ/1226/QĐ-UBND do UBND huyện Đ cấp ngày 28/5/2007, đăng ký thay đổi ngày 07/8/2015; cụ thể như sau: Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 24; địa chỉ thửa đất: Ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước. Diện tích: 7861m^2. Mục đích sử dụng: đất trồng cây L năm. Thời hạn sử dụng đến ngày 23/4/2057. Với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, P thức T toán: Bằng tiền mặt, thông qua các biên nhận. Tại thời điểm giao kết thỏa thuận, các Bn cam kết đã biết rõ tình trạng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng TH mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Bình Phước và nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà T liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin gia hạn quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật. Sau khi gia hạn xong các Bn sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật. Đây là văn bản thỏa thuận có điều kiện, các Bn cam kết thực hiện đúng thỏa thuận, nếu Bn nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại cho Bn kia hoặc người thứ ba (nếu có).

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Diệu H nếu có căn cứ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Chơn T xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc.

- Ông Nguyễn Văn Quế, bà Nguyễn Thị B vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án N dân tỉnh Bình Phước quyết định:

- Căn cứ vào các khoản 3, 11, 13 của Điều 26; các điều 37, 227, 217, 218, 228, 147, 157, 158, 159, 161, 165, 166, 34, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các điều 106, 108, 109, 216, 223, 465, 467, 122, 127, 128, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013 (đối với yêu cầu khởi kiện của ông S); các điều 351, 360, 361, 364, 466 (khoản 4), 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 (đối với yêu cầu Đc lập của ông P); các Điều 500, 501, 117, 123, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 (đối với yêu cầu Đc lập của bà H);

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn S.

- Tuyên bố các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Đỗ Văn H và bà Đỗ Thị T đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng: số 001618, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 đối với diện tích đất 20.723m^2 thuộc các thửa đất số 39, 47, 48, 58, 59, 60, 61 62, 63, 78, 79, 25 tờ bản đồ số 24 mà UBND huyện Đ cấp GCNQSDD số vào sổ 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UBND cho hộ bà Trần Thị L ngày 10/12/2003 và số 001619, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 đối với diện tích đất 7861m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 24 mà UBND huyện Đ cấp GCNQSDD số vào sổ (H) 6069/SDĐ/1226/QĐ-UBND cho hộ bà Trần Thị L ngày 28/5/2007 (các diện tích đất trên đều tọa lạc tại Ấp Dên Dên, thị trấn Tân Phú, Đ, Bình Phước) vô hiệu.

- Hủy phần điều chỉnh ngày 04/8/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UBND do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Trần Thị L ngày 10/12/2003; Hủy phần điều chỉnh ngày 07/8/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ (H) 6069/SDĐ/1226/QĐ-UBND do UBND huyện ĐồngPhú cấp cho hộ bà Trần Thị L ngày 28/5/2007 với nội D điều chỉnh biến Đng S tên người sử dụng từ hộ bà Trần Thị L S tên bà Đỗ Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu Đc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh P;

- Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16/5/2018 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ và ông Đoàn Thanh P.

- Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 006648/2018/HĐMBTSBĐG ngày 18/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 23/8/2018.

- Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Đoàn Thanh P số tiền 2.782.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông P số tiền 650.431.600đ, tổng cộng: 3.432.431.600đ.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu Đc lập của ông Đoàn Thanh P đối với yêu cầu buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phải hoàn trả số tiền 29.27.798đ chi phí trích lục bản đồ đo đạc và yêu cầu được bồi thường thiệt hại về kinh tế với số tiền 250.000.000đồng do ông P rút yêu cầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu Đc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Diệu H;

- Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đã được Văn phòng công chứng Chơn T công chứng số 004175, quyển số 05/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2017 giữa bà Võ Thị Diệu H và bà Đỗ Thị T vô hiệu.

- Buộc bà Đỗ Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị Diệu H số tiền 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng).

5. Tách việc xem xét, xử lý đối với các khoản tiền mà Chi cục Thi hành án dân sự Đ đã xử lý từ số tiền 2.782.000.000đ bán đấu giá sản cho ông P để thi hành án cho ông P, ông S, bà D và dùng vào việc chi phí đo đạc bản đồ, cưỡng chế khi thi hành án và số tiền còn lại đã trả cho bà T ra giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ Đng ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Bn phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Ngày 06/10/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Đc lập bà Võ Thị Diệu H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 02/10/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Diệu H trình bày:*

Khi bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đỗ Thị T, bà không biết đất mà bà T đứng tên là giả tạo. Toà án cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại cho bà số tiền 2.200.000.000 đồng nhưng không tính lãi suất là gây thiệt hại cho bà.

Bà kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà T phải trả thêm cho bà khoản tiền lãi suất chậm trả của số tiền 2.200.000.000 đồng tính từ khi hợp đồng được ký cho đến khi bà T trả cho bà số tiền nói trên và xem xét hành vi của bà T lợi dụng và lừa đảo bà. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị Diệu H đã tự nguyện rút toàn bộ đơn kháng cáo.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có ông Nguyễn Đức N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cấp sơ thẩm đã tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16/5/2018 là không đúng theo quy định của Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016 quy định về các trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy. Chi cục Thi hành án đã kê biên, bán đấu giá tài sản của bà Đỗ Thị T để đảm bảo thi hành án là đúng quy định, tài sản của bà T đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận quyền sở hữu, sử dụng theo quy định.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16/5/2018.

Đại diện Viện kiểm sát N dân Cấp cao tại T Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng T phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội D:

Bà H rút kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ mới nào chứng minh yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Toà án N dân tỉnh Bình Phước.

Phần diện tích 20.723m^2 và 7.861m^2 đất đều tọa lạc tại ấp D, thị trấn T, huyện Đ tỉnh Bình Phước được Ủy ban N dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị L; tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà L còn có các T viên khác theo hộ khẩu được công an huyện Đ cấp ngày 12/7/1999 như chủ hộ Đỗ Văn T, vợ Trần Thị L, con Đỗ Văn S, Đỗ Văn H, con dâu Lê Thị P, cháu Đỗ Thị Thu H, Đỗ Thị Thu H. Tuy nhiên, sau khi ông T mất, bà Đỗ Thị T là con ruột làm ăn khó khăn nên cá N bà L, ông H tiến hành tặng cho 02 quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T mà không được sự đồng ý của các T viên trong hộ nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S hủy việc tặng cho nêu trên và hủy phần cập nhật biến Đng tại trang 3 của giấy chứng nhận là có căn cứ.

Do phần đất nêu trên đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ và Công ty tH mại T đã đưa ra bán đấu giá để thi hành các khoản nợ của bà T và ông Đoàn Thanh P là người trúng thầu đấu giá. Tuy nhiên, ông P lại không nhận được tài sản trúng đấu giá theo đúng thỏa thuận tại Điều 12, 13 của Hợp đồng mua bán tài sản đầu giá. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông P hủy kết quả đấu giá và hủy hợp đồng mua bán tài sản số 006648/2018/HĐMBTSBĐG ngày 18/6/2018 của Công ty cổ phần tH mại T; đồng thời buộc Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ trả lại cho ông P 2.782.000.000 đồng là tiền nộp trúng đấu giá và bồi thường thiệt hại cho ông P 650.431.600đ là có căn cứ.

Xét kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ đề nghị công nhận kết quả đấu giá tài sản đã kê biên, đấu giá nhận thấy: như phân tích nêu trên, ông P là người trúng đấu giá nhưng vẫn không nhận được tài sản đấu giá nên ông P cũng yêu cầu hủy kết quả đấu giá. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông P là phù hợp, do kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ không đưa ra chứng cứ tình tiết gì mới nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 bác kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án N dân tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Diệu H đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Đỗ Thị T phải trả cho bà H tiền lãi chậm trả trên số tiền 2.200.000.000 đồng. Bà H cho rằng bà không biết việc bà T không phải là chủ sử dụng hợp pháp của các thửa đất, bà H không có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị Diệu H tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H.

[2] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại biên bản kê biên, xử lý tài sản lập ngày 21/3/2018 có thể hiện trên các thửa đất có hai căn nhà và các công trình phụ nhưng cơ quan Thi hành án lại không làm rõ các tài sản này do ai tạo dựng, ai là người đang thực tế quản lý sử dụng. Trong khi địa P và những hộ dân quanh khu vực đều xác nhận ông Đỗ Văn S cùng gia đình đã sinh sống tại đây từ năm 1987, vợ chồng ông S cùng các con đang cư ngụ tại một trong hai căn nhà trên, các cây trồng trên đất cũng do vợ chồng ông S trực tiếp canh tác. Cơ quan Thi hành án chỉ dựa vào lời trình bày của bà T để xác định bà Trần Thị L (mẹ bà T) là người đang bảo quản tài sản là thể hiện việc xác minh, thẩm định tài sản chưa đầy đủ và không bảo đảm. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của cơ quan Thi hành án cũng thừa nhận tại phiên bán đấu giá tài sản ngày 16/5/2018 ông S có đến và đề nghị ngừng việc bán đấu giá vì ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Tuy nhiên cơ quan Thi hành án lại nêu lý do ông S không có đơn yêu cầu trước khi mở phiên đấu giá nên không ngừng phiên đấu giá. Điều này thể hiện cơ quan Thi hành án biết tài sản bán đấu giá đang có tranh chấp nhưng vẫn tiến hành phiên đấu giá. Ông Đoàn Thanh P là người mua được tài sản bán đấu giá, đã thực hiện đúng nghĩa vụ là nộp đủ khoản tiền cho cơ quan Thi hành án nhưng ông P lại không được nhận tài sản theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng vì lý do tài sản đang tranh chấp. Đây là lỗi của cơ quan Thi hành án khi việc xác minh, thẩm định tài sản chưa

đầy đủ. Theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá và Bn nào vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm đã tuyên hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16/5/2018 cũng như tuyên hủy hai Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 18/6/2018, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 23/8/2018 và buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phải trả lại cho ông P toàn bộ số tiền mà ông P đã nộp cho cơ quan thi hành án là 2.782.000.000 đồng là có căn cứ. Hiện nay, tổng trị giá tài sản là 4.591.542.500 đồng, cao hơn giá trị tài sản vào thời điểm ông P mua trúng đấu giá. Do đó cấp sơ thẩm buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phải bồi thường thiệt hại cho ông P bằng khoản tiền lãi suất chậm trả của số tiền 2.782.000.000 đồng là có cơ sở.

Do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ không có yêu cầu Đc lập trong việc xử lý đối với các khoản tiền thu được từ việc bán đấu tài sản nên cấp sơ thẩm tách ra giải quyết bằng vụ án khác là đúng quy định.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Cấp cao tại phiên tòa.

[4] Bà H, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 106, 108, 109, 216, 223, 465, 467, 122, 127, 128, 137 của Bộ luật ân sự năm 2005; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; các điều 351, 360, 361, 364, khoản 4 Điều 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 102 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014; các Điều 500, 501, 117, 123, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Võ Thị Diệu H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn S.

- Tuyên bố các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Đỗ Văn H và bà Đỗ Thị T đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng: số 001618, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 đối với diện tích đất 20.723m^2 thuộc các thửa đất số 39, 47, 48, 58, 59, 60, 61 62, 63, 78, 79, 25 tờ bản đồ số 24 mà UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UBND cho hộ bà Trần Thị L ngày 10/12/2003 và số 001619, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2015 đối với diện tích đất 7861m^2 thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 24 mà UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ (H) 6069/SDĐ/1226/QĐ-UBND cho hộ bà Trần Thị L ngày 28/5/2007 (các diện tích đất trên đều tọa lạc tại Ấp Dên Dên, thị trấn Tân Phú, Đ, Bình Phước) vô hiệu.

- Hủy phần điều chỉnh ngày 04/8/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 2678/QSDĐ/2409/QĐ-UBND do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Trần Thị L ngày 10/12/2003; Hủy phần điều chỉnh ngày 07/8/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ (H) 6069/SDĐ/1226/QĐ-UBND do UBND huyện ĐồngPhú cấp cho hộ bà Trần Thị L ngày 28/5/2007 với nội D điều chỉnh biến Đng S tên người sử dụng từ hộ bà Trần Thị L S tên bà Đỗ Thị T.

3. Chấp nhận yêu cầu Đc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh P;

- Hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 16/5/2018 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ và ông Đoàn Thanh P.

- Hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 006648/2018/HĐMBTSBĐG ngày 18/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 23/8/2018.

- Buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Đoàn Thanh P số tiền 2.782.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm tám mươi hai triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông P số tiền 650.431.600 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu bốn trăm ba mươi mốt ngàn sáu trăm đồng), tổng cộng: 3.432.431.600 đồng (Ba tỷ bốn trăm ba mươi hai triệu bốn trăm ba mươi mốt ngàn sáu trăm đồng).

4. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu Đc lập của ông Đoàn Thanh P đối với yêu cầu buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phải hoàn trả số tiền 29.270.798 đồng (Hai mươi chín triệu hai trăm bảy mươi ngàn bảy trăm chín mươi tám đồng) chi phí trích lục bản đồ đo đạc và yêu cầu được bồi thường thiệt hại về

kinh tế với số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) do ông P rút yêu cầu.

5. Tách việc xem xét, xử lý đối với các khoản tiền mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã xử lý từ số tiền 2.782.000.000 đồng bán đấu giá sản cho ông Đoàn Thanh P để thi hành án cho ông Đoàn Thanh P, ông Ngô Văn S, bà Hoàng Thị D và dùng vào việc chi phí đo đạc bản đồ, cưỡng chế khi thi hành án và số tiền còn lại đã trả cho bà Đỗ Thị T ra giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ Đng ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Bn phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí tố tụng:

- Bà Trần Thị L, ông Đỗ Văn H và bà Trần Thị T mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông S số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Ông Đỗ Văn S phải tự chịu chi phí giám định chữ viết, chữ ký của bà L với tổng số tiền 5.000.000 đồng. Số tiền này ông S đã nộp đủ.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đỗ Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Đc lập ông Đoàn Văn P không ai phải chịu;

Ông Đỗ Văn S được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà ông S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015123 ngày 22/8/2018 của Cục Thi hành án tỉnh Bình Phước (BL 77); hoàn trả cho ông Đoàn Văn P số tiền 1.031.000 đồng (Một triệu không trăm ba mươi mốt ngàn đồng) tạm ứng án phí ông P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước số 015153 ngày 21/12/2018 (BL 266a).

- Bị đơn bà Trần Thị L, bà Đỗ Thị T và ông Đỗ Văn H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Đc lập bà Võ Thị Diệu H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên

lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ số 00024770 ngày 19/6/2018 (BL 20 – Tập II).

- Bà Đỗ Thị T phải chịu 76.000.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu đồng) án phí có giá ngạch.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch và 100.648.632 đồng (Một trăm triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn sáu trăm ba mươi hai đồng) án phí dân sự có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho ông P, tổng cộng 100.948.632 đồng (Một trăm triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn sáu trăm ba mươi hai đồng).

- Bà Võ Thị Diệu H, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ còn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tiền số 015354 ngày 09/10/2020, 015352 ngày 06/10/2020, quyển số 0308 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Minh