

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 80/2023/DS-PT

Ngày: 30 - 5 - 2023

V/v tranh chấp về yêu cầu thực
hiện nghĩa vụ giao tài sản từ
hợp đồng CN QSDĐ và tranh
chấp về đòi lại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị
Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23/5/2023 và 30/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 37/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 03 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về đòi lại tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2023/QĐXX-PT ngày 07/04/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Thiện T, sinh năm 1985, địa chỉ: Tổ 8, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ 6, Khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Nay là: Tổ 6, Khu phố 2, Phường H, Thị xã C, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

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

- Ông Hồ Văn M, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

- Chị Hồ Thị T1, sinh năm 1997 (Có mặt);

- Anh Hồ Văn T2, sinh năm 1993 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm

1986, địa chỉ: Số 133, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Có mặt).

- Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984, địa chỉ: Tổ 8, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Văn M: Ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/10/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa nguyên đơn ông Lưu Thiện T trình bày

Khoảng tháng 3 năm 2021 ông T có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Trọng L, thửa đất số 534, tờ bản đồ 43 diện tích 372,4m² đất tọa lạc khu phố 3, TT T, huyện H, tỉnh Bình Phước giá 950.000.000đ. Vợ chồng ông T đã giao đủ số tiền 950.000.000đ. trước khi chuyển nhượng vợ chồng ông T có đến xem đất và biết ông M đang có mặt trên đất nhưng tại sao ông M có mặt trên đất thì ông không nắm thông tin.

Ngày 17/3/2021 vợ chồng ông và ông L mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất thửa đất đã đứng tên ông L và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/3/2021 khi ra công chứng ông T mới biết thửa đất này ông L có được là do trúng đấu giá thi hành án.

Ngày 06/5/2021 thì vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông L do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T có yêu cầu ông L bàn giao đất thì ông L hẹn 10 ngày sẽ bàn giao nhưng cho đến thời điểm này ông L chưa bàn giao đất theo đúng thỏa thuận. Lý do là do sau khi ông làm đơn kiện ông L tại tòa án và tòa án thông báo thì ông mới biết ông M đang sinh sống trên đất và là chủ đất cũ. Tuy nhiên, việc ông mua bán đất là hợp pháp.

- Yêu cầu ông Nguyễn Trọng L có trách nhiệm bàn giao đất cho ông theo thỏa thuận, theo hợp đồng chuyển nhượng đất và bồi thường nếu có.

Đối với thủ tục đo đạc ông không yêu cầu tòa án tiến hành đo đạc lại đối với thửa đất ông đã nhận chuyển nhượng từ ông L. Ngày 06/5/2021 ông mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có trích đo địa chính nên yêu cầu Tòa án buộc ông L và những người liên quan đang trực tiếp quản lý thửa đất có trách nhiệm giao đất và tài sản trên đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông được sở tài nguyên và môi trường cấp cấp số DB820380, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 25509

Tại phiên Tòa ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không cung cấp thêm các chứng khác.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng L, quá trình làm việc, hòa giải tại Tòa án đã trình bày:

Khoảng tháng 3 năm 2021 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lưu Thiện T thửa đất số 534, tờ bản đồ 43 diện tích 372,4m², đất tọa lạc khu phố 3, TT T, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá thực tế là 950.000.000đ, giá trong hợp đồng là 600.000.000đ. Vợ chồng ông T đã giao đủ số tiền 950.000.000đ. trước khi chuyển nhượng vợ chồng ông T có đến xem đất.

Tháng 5 năm 2021 thì vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tuy nhiên đến nay ông T vẫn chưa được nhận đất trên thực tế. Lý do hiện nay chủ đất của là ông M đang trực tiếp quản lý sử dụng đối với T bộ diện tích đất và T bộ tài sản trên đất.

Nguồn gốc thửa đất này là do ông trúng đấu giá của Cơ quan thi hành án dân sự huyện H. Ông xác định trình tự thủ tục đấu giá và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là đúng theo quy định của pháp luật. Ông cũng xác định Cơ quan thi hành án dân sự đã lập biên bản bàn giao thửa đất và T bộ tài sản trên đất, tổng đã nhận đầy đủ tài sản trên thực tế có sự chứng kiến của các cơ quan.

Nay ông T khởi kiện ông thì ông thống nhất với T bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Do hiện nay ông M, chị T1 và anh T2 đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất nên ông L cũng làm đơn yêu cầu độc lập buộc những người này có trách nhiệm bàn giao đất và tài sản trên đất theo Quyết định thi hành án cho ông để ông giao T bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông T.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn M và người đại diện theo ủy quyền của ông M quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Ngày 18/5/2015, hộ ông M được UBND huyện H, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho thửa đất 534, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại KP 3, Thị trấn T, huyện H. Bà Hồ Thị N là vợ của ông Hồ Văn M, bà N có nghĩa vụ trả nợ cho bà Hàn Thị X số tiền vay 145.000.000đ và lãi 19.575.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2016/QĐST-DSST ngày 04/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước. Ngày 25/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ban hành Quyết định thi hành án số 225/QĐ-CCTHADS để thi hành Quyết định 59/2016/QĐST-DSST ngày 04/11/2016 nêu trên. Quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án đã tổ chức kê biên, xử lý, bán đấu giá T bộ tài sản và thửa đất 534, tờ bản đồ số 4 nêu trên. Người mua đấu giá và được cấp Giấy chứng nhận là ông Nguyễn Trọng L, sau đó ông L bán lại cho ông T.

Bà Hồ Thị N đã khiếu nại nhiều nội dung về việc tổ chức thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 707/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2019 của Cục trưởng thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước đã quyết định: Chấp nhận một phần nội dung khiếu nại của bà Hồ Thị N về việc Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H không tổng đạt Quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản

đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không thực hiện đúng quy định của pháp luật về thời hạn ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung cho các đồng sở hữu.

Căn cứ Quyết định trên của Cục trưởng thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước, bà N đã chờ các cơ quan liên quan khôi phục lại quyền lợi cho bà Nhưng đến nay chưa có phản hồi. Như vậy, việc hợp đồng mua bán đấu giá tài sản giữa Chi cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bình Phước thì hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H với người mua đấu giá ông Nguyễn Trọng L là vi phạm pháp luật Thi hành án Dân sự và Luật Đấu giá tài sản.

Quan điểm của ông M và người đại diện theo ủy quyền của ông M đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Thiện T.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1: Bà là vợ của ông Lưu Thiện T nên tất cả các ý kiến của ông T là ý kiến của bà, bà không có ý kiến nào khác.

+ Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Hồ Thị T1, anh Hồ Văn T2 là con của ông Hồ Văn M quá trình hòa giải tại Tòa án không lên làm việc. Tuy nhiên, qua văn bản nêu ý kiến vụ án, lấy lời khai thể hiện anh T2 và chị T1 là người đang sinh sống tại thửa đất cùng ông M. Từ năm 2015 đến nay ông M không bán phần đất này cho ai và họ có quyền đứng chủ sở hữu, có quyền trực tiếp quản lý thửa đất. Do đó không đồng ý với đơn khởi kiện của ông Lưu Thiện T. Ngoài ra, chị T1 còn đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L, ông T vì không hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Thiện T đối với ông Nguyễn Trọng L tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/3/2021 giữa ông Nguyễn Trọng L và vợ chồng ông Lưu Thiện T, Nguyễn Thị H1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trọng L với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn M, chị Hồ Thị T1 và anh Hồ Văn T2.

3. Buộc ông Hồ Văn M, chị Hồ Thị T1, anh Hồ Văn T2 và ông Nguyễn Trọng L có nghĩa vụ liên đới bàn giao trả lại cho ông Lưu Thiện T, bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 372,4m² (trong đó có 100m² đất ở và 272.4m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước thuộc tờ bản đồ số 43, thửa đất số 534 theo GCNQSDĐ số DB 820380 ngày 06/5/2021 cùng các tài sản gắn liền với đất gồm 01 căn nhà tạm diện tích 4.6m x 8m, kết cấu tường xây gạch không tô, mái lợp tôn, nền lát gạch tàu, 01 sân lát gạch tài diện tích 4,9m x 6m, 01 hầm tự hoại thể tích 16m³.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/12/2022 người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn M: Ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải hủy T bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn M:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung do Tòa án cấp sơ thẩm có các vi phạm thủ tục tố tụng như:

- Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trọng L nhưng không giao cho ông H thông báo thụ lý yêu cầu độc lập.

- Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục tố tụng đối với yêu cầu độc lập của bị đơn, không thông báo cho đương sự quyền cung cấp chứng cứ đối với yêu cầu này.

- Thứ ba, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn M vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng Tòa sơ thẩm không thông báo kết quả phiên họp cho ông M.

- Thứ tư, Tòa án không đưa cơ quan Thi hành án dân sự huyện H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2] Diện tích đất 372,4m² thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc là của gia đình ông Hồ Văn M, bà Hồ Thị N. Do bà Hồ Thị N phải thi hành nghĩa vụ trả tiền theo quyết định của Tòa án. Do đó, thửa đất được bán đấu giá để thi hành án và ông L là người mua trúng đấu giá. Sau khi trúng đấu giá ông L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là: Giấy CNQSDĐ) số CX 815588 vào ngày 08/12/2020 (BL 10). Sau đó, ông L chuyển nhượng lại cho ông Lưu Thiện T và bà Nguyễn Thị H1, ông T và bà H1 cũng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 820380 vào ngày 06/5/2021 (BL 12). Mặc dù ông L và vợ chồng ông T và bà H1 đều được nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ, ông L cũng được cơ quan nhà nước lập biên bản bàn giao đất nhưng đến nay đất lại bị ông M cùng các con là chị Hồ Thị T1, anh Hồ Văn T2 chiếm giữ, sử dụng. Các tình tiết trên được các bên thừa nhận nên được coi là sự thật, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Về quan hệ pháp luật của vụ án: Từ khi nhận sang nhượng của ông Nguyễn Trọng L đến nay, vợ chồng ông T, bà H1 không thể sử dụng đất vì ông M cùng các con là chị T1 và anh T2 chiếm giữ, sử dụng thửa đất. Do đó, nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L phải “*giao đất và tài sản trên đất*” đối với diện tích 372,4m² thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (BL 19 - Đơn khởi kiện) cho vợ chồng ông. Còn bị đơn ông L tại Tòa án cấp sơ thẩm ông có yêu cầu buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn M, chị Hồ Thị T1, anh Hồ Văn T2 phải có nghĩa vụ trả cho ông L diện tích đất trên để ông giao lại cho ông T (BL 15). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L yêu cầu ông M, chị T1, anh T2 phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất trên cho ông T, bà H1. Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa phù hợp. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ... có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Ông T, bà H1 đã được đứng tên trên Giấy CNQSDĐ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 và ông L đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm ông T, bà H1 được đứng tên trên sổ địa chính. Cả ông T và ông L đều không ai

tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng này mà chỉ có ông T yêu cầu ông L phải thực hiện nghĩa vụ giao đất từ hợp đồng chuyển nhượng. Bên cạnh đó, do thửa đất ông L đã được nhà nước cấp quyền sử dụng hợp pháp, nhưng đất bị gia đình ông M chiếm giữ sử dụng nên ông L yêu cầu gia đình ông M phải giao trả cho ông T, bà H1 là phù hợp với quy định tại các điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về quyền đòi lại tài sản do người khác chiếm hữu, sử dụng không có căn cứ pháp luật. Vì thế, quan hệ pháp luật của vụ án phải là “*Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về đòi lại tài sản*” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Dân sự”.

[2.4] Xét các căn cứ mà phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu ra để đề nghị hủy bản án sơ thẩm, thấy rằng:

[2.4.1] Đối với ý kiến cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trọng L nhưng không giao cho ông H thông báo thụ lý yêu cầu độc lập; Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục tố tụng đối với yêu cầu độc lập của bị đơn, không thông báo cho đương sự quyền cung cấp chứng cứ đối với yêu cầu này và ý kiến cho rằng ông Hồ Văn M vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng Tòa sơ thẩm không thông báo kết quả phiên họp cho ông M. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.4.2] Về thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập của bị đơn: Xét thấy, cả ông T và ông L đều lần lượt được nhà nước công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đối với đất và tài sản trên đất. Tuy nhiên, các tài sản này lại do ông M, chị T1, anh T2 chiếm giữ. Đáng lẽ, trước khi thụ lý đơn khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích, hướng dẫn cho ông T khởi kiện đối với bị đơn là người đang chiếm giữ tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý và xác định ông L là bị đơn còn người chiếm giữ tài sản không có căn cứ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xác định bị đơn là người có yêu cầu độc lập với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan dẫn đến việc thụ lý yêu cầu của ông L là yêu cầu độc lập là không chính xác.

[2.4.3] Sau khi thụ lý yêu cầu độc lập của ông L, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tổng đạt thông báo thụ lý yêu cầu này cho ông M, trong khi ông M đã ủy quyền cho ông H là có thiếu sót. Về thủ tục công khai chứng cứ và hòa giải, hồ sơ vụ án cũng thể hiện vào ngày 18/4/2022 Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ số 14/TB-TA, trong đó ấn định thời gian mở phiên họp vào hồi 08 giờ ngày 28/4/2022 (BL 147). Tuy nhiên, vào ngày 28/4/2022 mặc dù người đại diện theo ủy quyền của ông M, chị T1, anh T2 vắng mặt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hoãn phiên họp mà vẫn tiến hành mở phiên họp vắng mặt những người này là vi phạm thủ tục tố tụng. Nên ý kiến của ông H về các nội dung này là có căn cứ.

[2.4.5] Đối với ý kiến cho rằng cần đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù, đã có kết quả giải quyết khiếu nại

lần hai của Cục Thi hành án tỉnh Bình Phước đối với khiếu nại của bà Hồ Thị N liên quan đến thủ tục cưỡng chế, kê biên tài sản. Theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 707/QĐ-CTHADS ngày 15/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước xác định quá trình thi hành án đối với bà N liên quan đến thửa đất trên thì Chi cục Thi hành án huyện H đã có sai phạm là *“không tổng đạt quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không thực hiện đúng quy định của pháp luật về thời hạn ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản chung cho đồng sở hữu.”* (BL 101). Song, Hội đồng xét xử thấy rằng thửa đất số 534 đã được bán đấu giá công khai, ông L là người mua trúng đấu giá, được cấp quyền sử dụng, quyền sở hữu sau đó chuyển nhượng hợp pháp cho ông T, bà H1. Chi cục Thi hành án huyện H đã thực hiện xong việc thi hành án liên quan đến thửa đất. Theo các điều 154, 155 Luật Thi hành án dân sự năm 2014 thì người phải thi hành án có quyền tố cáo hành vi vi phạm của cơ quan Thi hành án, của Chấp hành viên và công chức khác làm công tác thi hành án dân sự gây thiệt hại hoặc đe dọa gây thiệt hại đến lợi ích của mình. Theo Điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2014 thì *“Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản”* chứ không phải những người có tài sản bị bán đấu giá. Đến nay chưa có quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc hủy kết quả bán đấu giá thửa đất cho ông L. Do đó, việc đưa Chi cục Thi hành án huyện H vào tham gia tố tụng là không cần thiết, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Vì vậy, ý kiến của ông H về phần này là không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm thủ tục tố tụng. Song, xét thấy: Căn cứ kết quả đấu giá tài sản, quy trình cấp Giấy CNQSDĐ cho ông L, việc bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá thì ông L là người trúng đấu giá và được cấp quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp thửa đất. Ngày 17/3/2021, ông L ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản trúng đấu giá trên cho vợ chồng ông T, bà H1. Ông T, bà H1 cũng đã được làm thủ tục sang tên, được nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ hợp pháp. Do ông M, anh T2, chị T1 chiếm giữ thửa đất khiến ông L không thể bàn giao cho ông T, bà H1 nên việc ông T khởi kiện buộc ông L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao tài sản là diện tích đất và tài sản trên đất và việc ông L có yêu cầu ông M, chị T1, anh T2 phải giao trả đất cho ông T, bà H1 theo đúng kết quả mà nhà nước công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp cho ông T, bà H1 là có cơ sở.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là người có yêu cầu độc lập đối với người liên quan là chưa phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm thủ tục tố tụng như trên. Tuy nhiên, tranh chấp của các bên có mục đích cuối cùng là để yêu cầu ông M, chị T1, anh T2 phải giao trả đất cho ông T, bà H1. Hơn nữa, Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không làm các thủ tục để phía người liên quan,

trong đó có ông M và người đại diện của mình có văn bản ghi ý kiến về yêu cầu độc lập của bị đơn ông L và không thông báo kết quả phiên công khai chứng cứ cho phía người liên quan như ông H trình bày. Song, xét thấy ý kiến và chứng cứ mà phía người liên quan nêu ra tại Tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình chỉ là những trình bày xoay quanh việc thi hành án của Chi cục Thi hành án huyện H, trong đó trọng tâm là hai vi phạm trong quá trình thi hành án mà Cục thi hành án tỉnh Bình Phước đã kết luận tại quyết định giải quyết khiếu nại ngày 15/10/2019 mà phía người liên quan cho rằng đến nay vẫn chưa được cơ quan nào giải quyết. Hội đồng xét xử cho rằng, thủ tục khiếu nại, tố cáo đối với hành vi của cơ quan Thi hành án hay của Chấp hành viên là thủ tục riêng, không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án này. Nếu có hủy bản án sơ thẩm về để giải quyết lại thì trong giới hạn giải quyết vụ án này, Tòa án cũng không có thẩm quyền xem xét các lỗi mà Chi cục Thi hành án huyện H đã vi phạm như kết luận của Cục thi hành án tỉnh Bình Phước tại quyết định giải quyết khiếu nại lần hai. Trong khi, ông M, chị T1, anh T2 là những người đang chiếm giữ trái phép tài sản thuộc quyền của người khác. Những thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm là nghiêm trọng nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M. Do đó, để không làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án, gây thiệt hại đến thời gian và chi phí cho các đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại mà chỉ cần sửa một phần bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật, điều luật áp dụng và cách tuyên cho phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm với những vi phạm trên. Ngoài ra, xét thấy do ông M, chị T1, anh T2 đang là những người chiếm giữ tài sản trái pháp luật nên cần buộc những người này có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà H1 là phù hợp với thực tế và cũng phù hợp với yêu cầu của các bên đương sự.

[5] Đề nghị hủy bản án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M không được chấp nhận nhưng do kháng cáo dẫn tới sửa một phần bản án sơ thẩm nên kháng cáo của ông H được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[6] Đối với yêu cầu của ông T tại phiên tòa phúc thẩm về việc ông T yêu cầu ông L phải bồi thường cho ông thiệt hại đối với khoản tiền ông đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng thửa đất theo mức lãi suất Ngân hàng quy định kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay do không được nhận tài sản chuyển nhượng: Hội đồng xét xử thấy rằng, tại đơn khởi kiện ông T không yêu cầu nội dung này, sau khi xét xử sơ thẩm ông cũng không kháng cáo. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét yêu cầu này do vượt quá yêu cầu khởi kiện.

[7] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông M không phải chịu.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn M;

Sửa một phần Bản án dân sự số 43/2023/DS-ST ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Thiện T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trọng L.

3. Buộc ông Hồ Văn M, chị Hồ Thị T1, anh Hồ Văn T2 có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Lưu Thiện T và bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 372,4m² (trong đó có 100m² đất ở và 272.4m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 43, theo Giấy CNQSDĐ số DB 820380 cấp ngày 06/5/2021 cùng các tài sản gắn liền với đất gồm 01 căn nhà tạm diện tích 4.6m x 8m, kết cấu tường xây gạch không tô, mái lợp tôn, nền lát gạch tàu, 01 sân lát gạch tại diện tích 4,9m x 6m, 01 hầm tự hoại thể tích 16m³.

4. Chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 5.000.000đ (năm triệu đồng); ông Nguyễn Trọng L phải chịu ½ chi phí này tương ứng 2.500.000đồng; Ông Hồ Văn M, chị Hồ Thị T1, anh Hồ Văn T2 phải liên đới chịu ½ tương ứng với 2.500.000đồng. Do ông T đã nộp T bộ số tiền 5.000.000đồng nên ông Nguyễn Trọng L có trách nhiệm trả cho ông T 2.500.000đồng; ông Hồ Văn M, chị Hồ Thị T1, anh Hồ Văn T2 phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông T 2.500.000đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trọng L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) ông L đã nộp ngày 13/6/2022 theo biên lai thu tiền số 0014023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước;

Ông Hồ Văn M, chị Hồ Thị T1, anh Hồ Văn T2 phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng);

Ông Lưu Thiện T không phải chịu; Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông Lưu Thiện T số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013623 ngày 10/12/2021.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn M không phải chịu; Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông H đã nộp với tư cách đại diện theo ủy quyền cho ông M, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014345, ngày 30/12/2022.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện H;
- TAND huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi