

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 81/2022/DS-PT

Ngày: 29- 4 -2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

và tài sản trên đất liên quan đến tài sản để thi hành án

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuận

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất liên quan đến tài sản để thi hành án”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thúy T– Sinh năm: 1983

Địa chỉ: Số 23 NHT, phường TA, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan Ngọc N – Văn phòng luật sư TN, đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk.

Địa chỉ: Đường A5, thôn 1, xã CE, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt).

2. Các đồng bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị B – Sinh năm: 1955

2.2. Ông Trần Ngọc Q – Sinh năm: 1954

2.3. Ông Trần Hoài P – Sinh năm: 1980

Cùng địa chỉ: Số nhà 36 HV, thị trấn ES, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt).

2.4. Bà Trần Thị Bích A – Sinh năm: 1977

Địa chỉ: Tổ dân phố ĐK, thị trấn ES, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

2.5. Bà Trần Thị Bích Nguyệt N – Sinh năm: 1987

Địa chỉ: Thôn 8, thị trấn ES, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2.6. Ông Trương Minh T1 – Sinh năm: 1974

Địa chỉ: Tổ 34, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Ông Châu Đình S – Sinh năm: 1994

Địa chỉ: Tòa nhà TPR, số 19-21 NVT, phường T, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn H – Công ty HCM, đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 19-21 NVT, phường T, quận PN, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện ES.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tất Đ – Phó trưởng phòng phụ trách Phòng Tài nguyên môi trường (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Ông Lê Phạm G – Chức vụ: Quyền giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Trần Xuân H

Địa chỉ: 24/8 ĐSB, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Thúy T trình bày: Căn cứ Quyết định Thi hành án số 366, 367, 368, 369/QĐ-CCTHADS ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ES, tỉnh Đắk Lắk, thì bà Trần Thị Thúy T, địa chỉ: Số 17 NHT, phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk phải có nghĩa vụ thi hành các khoản phải thi hành án sau:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2020/QĐST-DS ngày 13/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, thì bà Trần Thị Thúy T phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Bùi Thị Minh X tổng số tiền 528.500.000 đồng và tiền án phí DSST là 12.570.000 đồng.

Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2020/QĐST-DS ngày 13/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, thì bà Trần Thị Thúy T phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Cao Thị V tổng số tiền 1.815.000.000 đồng và tiền án phí DSST là 33.225.000 đồng.

Căn cứ thông báo số 498/TB-CCTHADS ngày 03/7/2020 về việc xác định, phân chia, xử lý tài sản chung hộ gia đình để thi hành án của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện ES, tỉnh Đắk Lắk.

Theo nội dung thông báo nêu trên nên ngày 21/8/2020 bà làm đơn ra Toà án nhân dân huyện Ea Súp để yêu cầu Toà án giải quyết về việc “*Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản để thi hành án*” đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05 diện tích 100 m² tại thị trấn ES, huyện ES đã được UBND huyện ES cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2005 cho hộ bà Trần Thị Thúy T.

Về nguồn gốc thửa đất số 24 tờ bản đồ số 05 thị trấn ES, huyện ES: Thửa đất này nguyên trước đây là của Chi nhánh cửa hàng lương thực huyện ES, sau đó do cửa hàng giải thể nên có tổ chức chia lô bán đấu giá. Bố mẹ bà là ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B biết việc bán đấu giá nên có bàn với bà là mua để buôn bán. Mẹ bà có nói “có bao nhiêu tiền thì đưa cho mẹ để mẹ đứng ra làm thủ tục mua đất”. Bà có đưa cho mẹ sáu bảy chục triệu gì đó (*do đã lâu bà không nhớ*) nhờ mẹ đứng mua đấu giá, còn lại thiếu bao nhiêu thì bố mẹ bà cho. Trên thực tế việc mua bán đấu giá rồi sang tên như thế nào thì bà không biết, tất cả là do mẹ bà đứng ra làm thủ tục mua bán, bà có nghe nói là mua thửa đất trên của ông Trần Xuân H hết 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*). Lúc này trên đất có một nhà cấp 4 cũ (*gọi là cửa hàng lương thực cũ*) sau khi sang nhượng xong thì bố mẹ bà có xây thêm phía sau nhà cho bà 01 phòng ngủ, 01 phòng bếp và công trình phụ, số tiền xây nhà là của bố mẹ cho. Sau một thời gian buôn bán thấy không có hiệu quả nên bà nghỉ chuyển sang kinh doanh xe khách, ngôi nhà này bà cho thuê lại, tiền thuê bà vẫn thu đều hàng tháng, tuy nhiên thời gian gần đây bà cho mẹ thu tiền thuê nhà để lấy tiền nuôi con bà ăn học vì con bà đang ở với mẹ.

Tuy nhiên, trong quá trình Toà án thụ lý giải quyết thì phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng thửa đất nêu trên và ngôi nhà xây dựng trên thửa đất với bà Nguyễn Thị B và ông Trần Ngọc Q. Ông Q và bà B cho rằng thửa đất này là của ông bà nhờ bà đứng tên. Nay cơ quan thi hành án xác định đây là tài sản phải thi hành án nhưng bố mẹ bà lại tranh chấp với bà cho rằng thửa số 24, tờ bản đồ số 05, diện tích 100m², trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4 tại thị trấn ES là của bố mẹ bà.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho mình nên bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Súp giải quyết xác định quyền sở hữu tài sản là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05 diện tích 100 m² tại thị trấn ES, huyện ES đã được UBND huyện ES cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2005 cho hộ bà Trần Thị Thúy T và ngôi nhà xây cấp 4 trên thửa đất là tài sản riêng của bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo uỷ quyền của bà B

trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 24 tờ bản đồ số 05 thị trấn ES, huyện ES diện tích 100 m² đã được UBND huyện ES cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2005 cho hộ bà Trần Thị Thuý T là do vợ chồng bà bỏ tiền ra để mua đầu giá của Chi nhánh lương thực vật tư huyện ES vào khoảng năm 2003, sau đó nhờ con gái là Trần Thị Thuý T làm thủ tục sang nhượng lại của ông Trần Xuân H với số tiền là 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*), bà đã trả đủ tiền cho ông H. Ông, bà đồng ý để con gái của ông bà là Trần Thị Thuý T đứng tên đại diện cho toàn bộ thành viên hộ gia đình (tại thời điểm đó gồm các ông/bà: Trần Ngọc Q, Nguyễn Thị B, Trần Hoài P, Trần Thị Bích A, Trần Thị Bích Nguyệt N, Trần Thị Thuý T, Trương Minh T1) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2005 bà xây thêm 01 phòng ngủ, 01 phòng bếp và công trình phụ trên thửa đất. Toàn bộ số tiền mua đất và làm thêm nhà là của vợ chồng bà, chị T không có công sức đóng góp gì vì thời điểm đó chị T mới tốt nghiệp phổ thông không có thu nhập để mua đất và làm nhà.

Nay chị T đề nghị Toà án xác định thửa đất số 24 tờ bản đồ số 05 thị trấn ES, huyện ES mang tên hộ bà Trần Thị Thuý T và ngôi nhà xây cấp 4 trên đất là tài sản riêng của chị T thì bà không đồng ý mà đề nghị Toà án công nhận thửa đất số 24 tờ bản đồ số 05 thị trấn ES, huyện ES và ngôi nhà trên đất là của bà và ông Trần Ngọc Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện ES trình bày:

Ngày 10/7/2005 Hộ ông Trần Xuân H, trú tại: Phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05, thị trấn ES, huyện ES diện tích 100m² đất ở cho bà Trần Thị Thuý T trú tại: TDP HB, thị trấn ES, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 05/8/2005 bà Trần Thị Thuý T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nhận chuyển nhượng của hộ ông Trần Xuân H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn ES chứng thực ngày 09/8/2005 được UBND huyện xác nhận ngày 24/8/2005.

Ngày 05/9/2005 UBND huyện ES cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số AC 994510 cho hộ bà Trần Thị Thuý T đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05, thị trấn ES, huyện ES diện tích 100m² đất ở.

Như vậy, qua kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Xuân H cho bà Trần Thị Thuý T vào ngày 10/7/2005 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 994510 cấp cho hộ bà Trần Thị Thuý T là chưa phù hợp.

***Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Trần Xuân H trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05 tại thị trấn ES là do ông mua lại của Nhà nước. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên ông chuyển nhượng lại cho ông Trần Ngọc Q. Khi đứng ra giao dịch thì ông Q là người đứng ra mua,

bà B vợ ông Q là người trả tiền, số tiền chuyển nhượng là 90.000.000 đồng và ông có nghe ông Q nói mua cho con gái. Thực tế ông không biết chị T, ông chỉ ký xác nhận vào các hợp đồng sang nhượng còn thủ tục sang nhượng là do bà B đứng ra làm. Việc trả tiền ở đâu thì lâu rồi ông H không nhớ.

Tại Bản án số 01/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 45; Điều 235; Điều 266; Điều 273; khoản 5 Điều 397 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 106; Điều 109; Điều 164; khoản 1 Điều 168; khoản 1, 2 Điều 169; khoản 2 Điều 170; khoản 1 Điều 171; Điều 255 của Bộ luật dân sự năm 2005

- Điểm a khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thuý T.

Công nhận bà Trần Thị Thuý T được quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05 tại thị trấn ES, huyện ES diện tích 100 m² đã được UBND huyện ES cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2005 và 01 ngôi nhà cấp 4 nằm trên đất (gồm có 01 phòng khách, 01 phòng ngủ và 01 khu vệ sinh + nhà tắm).

Kiên nghị Ủy ban nhân dân huyện ES cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thuý T theo đúng hồ sơ chuyển nhượng đất.

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

Ngày 29/12/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phan Ngọc N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý Việc dân sự sau đó đình chỉ giải quyết việc dân sự do có tranh chấp và tiếp tục giải quyết vụ án mà không phải ra thông báo thụ lý vụ án và không phải phân công thẩm phán khác giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

- Vào các ngày 30/10/2020, ngày 06/11/2020, 21/12/2020 cấp sơ thẩm đã mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 11/11/2020 bà B mới nộp đơn yêu cầu phản tố là sau thời điểm Tòa án đã

tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, việc cấp sơ thẩm trả lại đơn phản tố của bà B là đúng quy định.

Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị B khai: Nguồn gốc thửa đất số 24, tờ bản đồ 05 diện tích 100m² và căn nhà trên đất là cửa hàng lương thực Vật tư Nông nghiệp huyện ES do ông Trần Xuân H làm giám đốc chi nhánh trực tiếp quản lý, sử dụng. Năm 2003, chi nhánh này giải thể, Công ty chủ quản đã ủy quyền cho ông H tiến hành tổ chức bán đấu giá khu đất của chi nhánh. Bà B tham gia đấu giá cùng nhiều người khác và bà B là người trúng đấu giá lô đất đó có diện tích 100m², nay là thửa số 24, tờ bản đồ số 05 tại thị trấn ES. Sau khi mua trúng đấu giá, đến năm 2005 (tức 2 năm sau) thì khu đất được tách ra làm nhiều thửa cho những người đã trúng đấu giá, bà đã nhờ con gái là Trần Thị Thúy T đứng tên đại diện chủ sử dụng thửa đất cho cả hộ gia đình.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/8/2020 ông Trần Xuân H khai: Nguồn gốc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05 tại thị trấn ES là do ông mua lại của Nhà nước. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên ông chuyển nhượng lại cho ông Trần Ngọc Q. Khi đứng ra giao dịch, thì ông Q là người đứng ra mua, bà B vợ ông Q là người trả tiền cho ông. Số tiền chuyển nhượng là 90 triệu đồng. Ông có nghe ông Q nói mua cho con gái....

Còn chị Trần Thị Thúy T khai: Về nguồn gốc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05, diện tích 100m², tại thị trấn ES đã được UBND huyện ES cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ bà Trần Thị Thúy T là của cá nhân bà T bỏ tiền ra mua lại của ông Trần Xuân H. Tại thời điểm giao dịch, do bà T còn trẻ, không am hiểu pháp luật về đất đai, không am hiểu các giao dịch dân sự với số tiền lớn, nên bà T nhờ bố mình là ông Trần Ngọc Q trực tiếp giao dịch với ông Trần Xuân H. Nguồn tiền để mua là tiền mừng đám cưới gia đình cho làm vốn riêng và tiền tiết kiệm được do lúc này bà T làm nhân viên bán vé xe khách và mua bán quần áo mà có (không liên quan đến tiền chung vợ chồng là anh Trương Minh T1). Tổng số tiền có khoảng 70.000.000 đồng, tiền mua đất là 90.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng thì bà B và ông Q bù thêm cho bà. Lý do các anh chị em bà trước đó cũng đã được bố mẹ cho ở riêng.

Qua lời khai của bà Nguyễn Thị B, thấy rằng:

Thứ nhất: Lời khai của bà B mâu thuẫn với lời khai của ông Trần Xuân H, bà B khai bà và một số người khác mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất do ông Trần Xuân H đại diện chủ tài sản bán. Thế nhưng ông H lại khai ông H là người mua lại nhà và đất thửa số 24, tờ bản đồ số 05 của Nhà nước. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên bán lại cho bà B và ông Q.

Thứ hai: Quá trình giải quyết vụ án, Bà B khai bà và chồng là ông Trần Ngọc Q là người bỏ tiền ra mua nhà đất này, nhưng nhờ con gái là bà Trần Thị Thúy T đứng tên đại diện Hộ gia đình. Nhưng bà B không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho lời khai này.

Thứ ba: Tại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên bán là ông Trần Xuân H, bên mua bà Trần Thị Thúy T lập ngày 09/8/2005 được UBND thị trấn ES chứng thực ghi rõ bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thúy T, mà không có tên bà Nguyễn Thị B và ông Trần Ngọc Q hoặc hộ gia đình bà Trần Thị Thúy T. Nếu bà B nhờ bà T đại diện đứng tên trên giấy CNQSD đất thì khi ghi như vậy bà B hoặc các thành viên khác trong hộ gia đình phải khiếu nại để ghi lại cho đúng. Nhưng chỉ đến khi cơ quan thi hành án tiến hành cưỡng chế nhà đất để thi hành án thì bà B mới có ý kiến phản đối.

Thứ tư: Tại văn bản số 532 ngày 06/4/2021 của UBND huyện ES về việc cung cấp chứng cứ tài liệu theo yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án. UBND huyện ES đã xác định “*Qua kết quả kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Xuân H cho bà Trần Thị Thúy T vào ngày 10/7/2005, thì giấy CNQSD đất số AC 994510 đã cấp cho Hộ bà Trần Thị Thúy T là chưa phù hợp với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Thứ năm: Sau khi mua nhà, đất bà Trần Thị Thúy T đăng ký và được UBND huyện ES cấp giấy CNQSD đất số AC 994510 ngày 05/9/2005 mang tên Hộ bà Trần Thị Thúy T. Ngày 14/01/2016, bà T cùng ông Trương Văn K (chồng sau của bà T kết hôn sau khi phát sinh tài sản) lập hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất này cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam- chi nhánh tỉnh Đắk Lắk để vay tiền. Nhưng ông Q, bà B cũng như các thành viên khác trong hộ bà B hoàn toàn không tranh chấp, không có ý kiến phản đối gì.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định tài sản là nhà và đất bị áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên thi hành án là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05 đã được UBND huyện ES cấp giấy CNQSD đất số AC 994510 ngày 05/9/2005 mang tên hộ bà Trần Thị Thúy T là tài sản riêng của bà T là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea Sup.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư Nguyễn Văn H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

+ Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã vi phạm thủ tục thụ lý vụ án vì đây là tài sản chung của hộ gia đình nhưng đơn khởi kiện của chị T không có chữ ký của 06 thành viên còn lại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý việc dân sự là không đúng quy định của pháp luật; Ngày 05/10/2020 Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định đình chỉ giải quyết việc dân sự số 01/2020/QĐST-VDS do các đương sự có tranh chấp và tiếp tục giải quyết vụ án nhưng không ra thông báo thụ lý vụ án và thẩm phán ra Quyết định đình chỉ giải quyết việc dân sự tiếp tục giải quyết vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn vi phạm thủ tục trả lại đơn phản tố; thủ tục về thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ và đánh giá chứng cứ, không đưa người có quyền nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thu M là người thuê nhà vào tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục định giá tài sản.

+ Về nội dung: Theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy

ban nhân dân huyện ES cấp ngày 05/9/2005 cho Hộ bà Trần Thị Thúy T thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay đã hơn 15 năm, bà T cũng biết các nội dung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến về việc ghi sai tên người sử dụng đất. Ông Trần Xuân H xác nhận: Ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B bỏ tiền ra mua nhưng cho con gái chị Trần Thị Thúy T đứng tên dùm.

Theo quy định khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: ‘ *Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất*’.

Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Theo thông báo số 498/TB-CCTHADS ngày 07/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ES có nội dung căn cứ vào biên bản xác minh do Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện ES lập ngày 09/6/2020 tại Công an thị trấn Ea Súp thì thành viên hộ gia đình bà Trần Thị Thúy T gồm 07 (bảy) thành viên: (1) ông Trần Ngọc Q, (2) bà Nguyễn Thị B, (3) bà Trần Thị Bích A, (4) ông Trần Hoài P, (5) bà Trần Thị Thúy T, (6) bà Trần Thị Bích Nguyệt N, (7) ông Trương Minh T1. Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 25/8/2020 bà T cũng khai rằng từ năm 2005 là thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình cha mẹ mình là ông Q, bà B. Bà Trần Thị Thúy T cho rằng đây là tài sản riêng của bà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Lời khai của bà T có nhiều mâu thuẫn, khi thì nói tại thời điểm mua không có nhà trên đất, khi thì nói trên đất có cửa hàng nhỏ. Lời khai của bà T mâu thuẫn với lời khai của ông Trương Minh T1, mâu thuẫn với xác nhận của ông H về việc ông Trần Ngọc Q và bà Nguyễn Thị B bỏ tiền ra mua nhưng cho con gái là Trần Thị Thúy T đứng tên dùm.

Do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khách quan làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, hủy Bản án số 01/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk và giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B và giữ nguyên Bản án số 01/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B trong hạn luật định, bà B thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đơn kháng cáo của bà B được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về việc thụ lý vụ án: Bà Trần Thị Thuý T có đơn yêu cầu Toà án nhân dân huyện Ea Súp xác nhận quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất để thi hành án đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05, thị trấn ES, huyện ES, diện tích 100 m² đã được UBND huyện ES cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2005 cho hộ bà Trần Thị Thuý T và 01 ngôi nhà cấp 4 nằm trên đất. Quá trình giải quyết xảy ra tranh chấp thửa đất và ngôi nhà trên với bà Nguyễn Thị B và ông Trần Ngọc Q cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết việc dân sự chuyển giải quyết vụ án dân sự, Toà án không phải thông báo về việc thụ lý vụ án, không phải phân công lại Thẩm phán giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà B không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Về việc trả lại đơn yêu cầu phản tố. Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào các ngày 30/10/2020, ngày 06/11/2020, 21/12/2020 cấp sơ thẩm đã mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo như các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đã ban hành. Ngày 11/11/2020 bà B mới nộp đơn yêu cầu phản tố là sau thời điểm Tòa án đã tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, việc cấp sơ thẩm trả lại đơn phản tố của bà là có căn cứ, kháng cáo của bà B không có cơ sở.

[2.3] Xét kháng cáo của bà B cho rằng cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm thủ tục thu thập chứng cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục cấp tổng đạt thông báo văn bản tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục định giá, thẩm định tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy:

Hồ sơ vụ án thể hiện các thủ tục cấp tổng đạt thông báo văn bản tố tụng trong vụ án như Quyết định đình chỉ giải quyết việc dân sự, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định tạm ngừng phiên tòa, Thông báo mở lại phiên tòa, Quyết định tạm đình chỉ, Quyết định hoãn phiên tòa cấp sơ thẩm không tổng đạt cho đương sự là vi phạm thủ tục cấp tổng đạt thông báo văn bản tố tụng.

Về thu thập chứng cứ: Xét thấy, cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, bà B cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ là không có cơ sở. Tài liệu chứng cứ là thủ tục cấp GCNQSDĐ do Tòa án thu thập được sau phiên họp kiểm tra việc giao

nộp tiếp cận công khai chứng cứ cấp sơ thẩm chưa thông báo bằng văn bản cho các đương sự nhưng tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 259) chủ tọa phiên tòa đã công khai nội dung tài liệu chứng cứ đã thu thập được cho các đương sự, do đó vẫn đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Về thủ tục xem xét thẩm định, định giá tài sản: Tại Quyết định định giá tài sản thể hiện người yêu cầu là bà Trần Thị Thúy T nhưng hồ sơ vụ án không có đơn yêu cầu của bà T, cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản vắng mặt các đồng bị đơn nhưng hồ sơ vụ án không thể hiện đã tổng đạt cho các đương sự để họ tham gia việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định. Sau khi có kết quả định giá cấp sơ thẩm có ban hành thông báo về kết quả định giá nhưng không thể hiện đã tổng đạt cho các đương sự vắng mặt hay chưa là vi phạm thủ tục. Tuy nhiên, kết quả định giá tài sản không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án nên không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Bà B kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng ông Trần Xuân H tham gia tố tụng tại phiên tòa là thiếu sót, không đưa bà Nguyễn Thu M là người đang thuê nhà trên thửa đất số 24, tờ bản đồ số 5 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của người làm chứng ông Trần Xuân H, Do đó, việc ông H vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không ghi nhận ý kiến trình bày của ông H là thiếu sót. Tòa án đang giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản để thi hành án, việc Tòa án xác định quyền sử dụng đất của ai để thực hiện nghĩa vụ thi hành án không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M là người thuê nhà, quyền lợi của người thuê nhà vẫn được đảm bảo theo quy định tại Luật thi hành án dân sự. Do đó, kháng cáo của bà B không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về nội dung vụ án:

Đối với nguồn gốc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05 bà T cho rằng số tiền mua đất bà có đưa cho mẹ là bà Nguyễn Thị B khoảng 60.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng để mua thửa đất trên nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông Trần Xuân H là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T xác định bà B và ông Q là người đứng ra mua đất, bà B là người trả tiền cho ông H với số tiền là 90.000.000 đồng. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định số tiền bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Xuân H là của vợ chồng bà B, ông Q.

Ông Trần Xuân H khai khi chuyển nhượng đất cho bà B thì ông có nghe ông Q nói mua đất cho con gái, sau đó ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho con của ông Q bà B là bà Trần Thị Thúy T. Về việc GCNQSDĐ mang tên hộ bà Trần Thị Thúy T, UBND huyện ES xác nhận UBND huyện ES cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị Thúy T là chưa phù hợp với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 14/01/2016, bà T cùng ông Trương Văn K lập hợp đồng thế chấp tài sản là nhà đất này cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam chi nhánh tỉnh Đắk Lắk để vay tiền cho Công ty của bà B. Nhưng ông Q, bà B cũng như các thành viên khác trong hộ bà B không có ý kiến phản đối gì.

Như vậy, có căn cứ để xác định bà B, ông Q đã tự nguyện chuyển quyền sở hữu của mình cho cá nhân bà Trần Thị Thúy T. Đối với các tài sản trên đất bà B tự nguyện xây nhà sau khi đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bà T nên cần xác định các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà T. Bản án sơ thẩm công nhận bà Trần Thị Thúy T được quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05 và tài sản trên đất gồm 01 nhà xây cấp 4 gồm 01 phòng khách, 01 phòng ngủ và 01 khu vệ sinh + nhà tắm là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà B cho rằng chỉ nhờ bà T đứng tên trên GCNQSDĐ nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, bà T không thừa nhận nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà B.

[2.5] Về chi phí tố tụng: Phần quyết định của bản án sơ thẩm chưa quyết định về chi phí tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Thúy T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Do đó, cần chấp nhận sự tự nguyện của đương sự, sửa bản án sơ thẩm ghi nhận vào bản án phúc thẩm.

Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện ES cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thúy T theo đúng hồ sơ chuyển nhượng đất. Xét thấy, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cơ quan thi hành án sẽ tiến hành kê biên thi hành án đối với thửa đất được công nhận cho bà T để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án nên việc điều chỉnh GCNQSDĐ từ hộ Trần Thị Thúy T sang cá nhân bà T là không cần thiết.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng về việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B - sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk về chi phí tố tụng. Cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm các vi phạm về thủ tục tố tụng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B - sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 45; Điều 235; Điều 266; Điều 273; khoản 5 Điều 397 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 106; Điều 109; Điều 164; khoản 1 Điều 168; khoản 1, 2 Điều 169; khoản 2 Điều 170; khoản 1 Điều 171; Điều 255 của Bộ luật Dân sự năm 2005

- Điểm a khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thuý T

Công nhận bà Trần Thị Thuý T được quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 05 tại thị trấn ES, huyện ES, diện tích 100 m² đã được UBND huyện ES cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2005 và 01 ngôi nhà cấp 4 nằm trên đất gồm có 01 phòng khách, 01 phòng ngủ và 01 khu vệ sinh + nhà tắm.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Thuý T tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Khấu trừ số tiền tạm ứng 2.000.000 đồng bà T đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Ea Súp và đã chi phí xong.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí DSST cho bà Nguyễn Thị B và ông Trần Ngọc Q.

Bà Trần Thị Thuý T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011969 ngày 19/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ES.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện ES;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng