

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC HỒI
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 07/2022/DS-ST

Ngày 05, 06/9/2022

*“V/v tranh chấp liên quan đến
tài sản bị cưỡng chế để thi hành
án theo quy định của pháp luật
về thi hành án”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC HỒI TỈNH KON TUM

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Luân.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Xuân Trường;

- Bà Hoàng Thị Hòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Trần Minh Quang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum; tiến hành tố tụng tại phiên tòa: Bà Hiêng Thị Liên-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 134/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2021; về việc *“Đòi lại quyền sử dụng đất, nhà ở và buộc tháo dỡ công trình xây dựng mới trên đất, di dời tài sản để trái pháp luật trong nhà, đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2022/QĐXXST - DS ngày 15 tháng 8 năm 2022; giữa các đương sự:

- **Đồng nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Lâm, sinh năm: 1968 và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc, sinh năm 1976, cùng địa chỉ: Số nhà 427, đường Lý Thái Tổ, tổ 3, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Cùng vắng mặt tại phiên tòa);

+ Đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang Quý; địa chỉ: Tổ 6, phường Ia Kring, thành phố Plei, tỉnh Gia Lai; Giấy ủy quyền được chứng thực ngày 06/10/2021 tại phòng công chứng An Tín- phường Lái Thiêu-TP. Thuận An-Bình Dương (Có mặt tại phiên tòa).

- **Đồng bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Bướm; địa chỉ: Số 11, đường Phạm Hồng Thái, tổ dân phố 7, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; bà Bướm còn là người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Tiến Cường, anh Đinh Tiến Quyết, chị Dương Thị Đức; giấy ủy quyền được Văn phòng công chứng Việt Hoàng chứng nhận ngày 09/8/2022 (Có mặt tại phiên tòa).

+ Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn; theo Quyết định V/v cử luật sư tham gia tố tụng số 1922/CB và số 1923/CB cùng ngày 07/8/2022 của Văn phòng Luật sư Công Bằng, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình, ông Trương Văn Bá và ông Nguyễn Văn Nguyên là Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn (Cùng có mặt tại phiên tòa).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum; địa chỉ: Thôn 6, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; ông Đặng Đình An; chức vụ: Trưởng CC THA DS huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum (Có mặt tại phiên tòa).

+ Ông Lê Đình Diện và bà Lê Thị Hồng Minh; địa chỉ, cùng nơi cư trú: Hẻm 1, D8 (SN 8), đường Tô Vĩnh Diện, tổ dân phố 7, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (Ông Diện có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17/6/2021, các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc và đại diện theo ủy quyền, ông Nguyễn Quang Quý, trình bày:

Theo Bản niêm yết thông báo bán đấu giá tài sản ngày 12/7/2007; Thông báo bán đấu giá tài sản số 13/TB-ĐGTS ngày 12/7/2007, ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc đã đăng ký mua tài sản bán đấu giá của người có tài sản bán đấu giá (Trường CCTHADS huyện Ngọc Hồi) là căn nhà cấp 4, diện tích 54m² có giếng nước, cổng, tường rào, mái hiên, hồ cá tại đường Phạm Hồng Thái, tổ 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi. Theo kết quả bán đấu giá tài sản của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Kon Tum. Theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 25, ngày 16/8/2007, tại Biên bản đấu giá tài sản ngày 16/8/2007 ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc đã mua trúng đấu giá căn nhà nói trên với giá 62.000.000đ, theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản; tại phiếu thu ngày 27/8/2007 ông Lâm đã nộp đủ số tiền trên cho cơ quan Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi. Sau nhiều lần gia đình ông Lâm yêu cơ quan chức năng giao nhà đã mua trúng đấu giá, nhưng không được giao nhà; gia đình ông Lâm đã khiếu nại đến cấp có thẩm quyền, đến ngày 18/9/2008 thì cơ quan chức năng mới giao nhà cho gia đình ông Lâm, thông qua Biên bản Giao, nhận nhà và quyền SDD, lúc này gia đình ông Cường, bà Bướm có mặt khi lập biên bản nhưng không ký vào biên bản. Sau khi nhận nhà, gia đình ông Lâm đóng cửa nhà, về nhà tại tỉnh Gia Lai; gia đình ông Cường, bà Bướm lại phá khóa cửa nhà vào ở, chiếm đoạt nhà cho đến nay. Gia đình ông Lâm không cần biết ông Cường, bà Bướm có liên quan gì đến nhà, đất; gia đình ông Lâm mua nhà, đất hợp pháp theo pháp luật đã được UBND huyện Ngọc Hồi cấp GCN QSDĐ số sêri: BA 237204, ngày 22/7/2010; nay gia đình ông Lâm

yêu cầu Tòa án buộc ông Cường, bà Bướm, anh Quyết, chị Đức phải ra khỏi nhà để trả lại nhà cho gia đình ông Lâm; đồng thời gia đình ông Lâm còn yêu ông Cường, bà Bướm, anh Quyết, chị Đức phải phá bỏ các công trình xây dựng mới không nằm trong Thông bán đấu giá tài sản; mang ra khỏi nhà các tài sản của gia đình ông Cường, bà Bướm trả lại nguyên trạng nhà, đất gia đình ông Lâm đã mua hợp pháp như được ghi trong Thông báo bán đấu giá tài sản số 13/TB-ĐGTS ngày 12/7/2007. Ngoài ra gia đình ông Lâm, bà Ngọc không còn có ý kiến, yêu cầu khác.

- Đồng bị đơn: Ông Đinh Tiến Cường, bà Nguyễn Thị Bướm, anh Đinh Tiến Quyết, chị Dương Thị Đức; những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn thống nhất trình bày:

Trước ngày 09/3/2005 gia đình ông Đinh Tiến Cường, bà Nguyễn Thị Bướm không biết ông Lê Đình Diện và bà Lê Thị Hồng Minh là người mắc nợ và phải dùng giá trị nhà, đất ông bà đang sử dụng, sở hữu để thi hành án; lúc này gia đình ông Cường mới ở ngoài quê (Tỉnh Quảng Bình) vào huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum để lập nghiệp, các con còn nhỏ, rất cần một nơi ở, để ổn định cuộc sống; vợ chồng ông Cường chỉ biết gia đình ông Diện cần bán nhà nên gia đình ông Cường hỏi mua; hai bên thống nhất mua bán nhà, gia đình ông Diện không nói cho gia đình ông Cường biết nhà đất của ông bà sẽ bị cơ quan thi hành án cưỡng chế để thi hành án. Ngày 09/3/2005 gia đình ông Diện và gia đình bà Nguyễn Thị Bướm đến UBND thị trấn Plei Kần, mua Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu (Do Nhà nước in), lập hợp đồng chuyển nhượng đất; lập biên bản xác minh, xác định tứ cận thửa đất chuyển nhượng, được UBND thị trấn, bà Phó chủ tịch ký xác nhận cùng ngày; đúng với quy định về Công chứng, chứng thực, theo Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000, làm cơ sở để trình hồ sơ đến cấp có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ cho gia đình ông Cường. Ngày 12/5/2005 gia đình ông Diện lập Giấy Biên Nhận Tiền, xác nhận gia đình ông Cường bà Bướm đã trả đủ 60.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất của gia đình ông Diện; trong giấy này ông Diện còn ghi rõ “Kể từ ngày hôm nay vợ chồng anh chị Cường có quyền sử dụng lô đất”. Ngày 02/12/2005, tức là: Sau gần 09 tháng, kể từ ngày gia đình bà Bướm nhận chuyển nhượng hợp pháp nhà đất của gia đình ông Diện, bà Minh; cơ quan thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi mới lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án về nhà, đất của ông Lê Đình Diện với UBND thị trấn Plei Kần huyện Ngọc Hồi; nên UBND thị trấn Plei Kần ký xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký giữa gia đình ông Diện và gia đình ông Cường là đúng quy định của pháp luật đất đai. Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 19/8/2007; Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 23/8/2008; Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 21/9/2010; Thông báo nộp thuế nhà đất năm 2009; cơ quan chức năng đã thu thuế nhà đất, để thu thuế nhà đất của bà Nguyễn Thị Bướm năm 2009, đã khẳng định gia đình ông Cường, bà Bướm luôn thực hiện nghiêm túc trách nhiệm của người sử dụng đất với Nhà nước. Nội dung trình bày nêu trên đã đủ để chứng minh gia đình ông Cường,

bà Bướm nhận chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông Lê Đình Diện và bà Lê Thị Hồng Minh là hợp pháp, ngay tình; giao dịch này có hiệu lực pháp luật, nếu gia đình ông Diện và gia đình ông Cường không tự thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng thì chỉ có Tòa án mới có quyền hủy giao dịch này và xử lý hậu quả do giao dịch (Hợp đồng) dân sự bị hủy. Trong khi hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ký kết giữa gia đình ông Cường, bà Bướm và gia đình ông Lê Đình Diện, bà Lê Thị Hồng Minh đang có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án lại cưỡng chế, bán đấu giá nhà, đất còn đang là đối tượng của giao dịch dân sự hợp pháp, là vi phạm pháp luật dẫn tới quyền lợi ích hợp pháp của gia đình bà Bướm bị xâm phạm nghiêm trọng; vì vậy, gia đình ông Cường, bà Bướm không giao nhà, đất cho người (Ông Lâm, bà Ngọc) mua nhà, đất do trúng đấu giá tài sản là việc làm đúng quy định của pháp luật.

Tại Thông báo về việc nhận tiền thi hành án số 720/TB-THA ngày 28/9/2007, Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi thông báo để bà Lê Thị Minh trong thời hạn 30 ngày phải đến cơ quan nhận lại $\frac{1}{2}$ giá trị nhà, đất tức là một nửa giá trị; tài sản chung của vợ chồng là 31.000.000 đồng; nếu bà không nhận tiền, sau ba năm từ ngày số tiền này được gửi tiết kiệm không kỳ hạn, thì Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi chuyển số tiền này vào ngân sách Nhà nước; thông báo này, có nội dung trái pháp luật. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án không buộc ông Diện người phải thi hành án giao nhà, cơ quan thi hành án lại buộc gia đình bà Bướm không phải người phải thi hành án giao nhà là vi phạm pháp luật. Nội dung thông báo này đã chứng minh cơ quan thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi bán tài sản chung của vợ, chồng ông Diện trái quy định tại Điều 54 Pháp lệnh thi hành án dân sự số 13/2004 vì bà Minh không phải là người phải thi hành án. Và vì, chỉ có tòa án mới có thẩm quyền chia tài sản chung của vợ chồng khi hôn nhân của họ còn đang tồn tại; nếu họ không tự thỏa thuận chia.

Khi gia đình ông Cường mua nhà, đất của gia đình ông Diện vì nhà xây quá tạm bợ các phần xây dựng khác cũng thế; mặt khác, việc giải quyết khiếu nại liên quan đến nhà, đất gia đình ông Cường mua kéo dài quá nhiều năm (17 năm), các cấp có thẩm quyền từ cơ sở đến trung ương không giải quyết đúng quy định của pháp luật về khiếu nại, khiếu kiện của gia đình ông Cường. Vì phải ổn định chỗ ở, đảm bảo sức khỏe cho các con còn nhỏ, hơn nữa các công trình ông Diện xây dựng tạm bợ từ trước đã hư hỏng hết, nên buộc ông Cường, bà Bướm phải đập bỏ đi hết phần ông Diện xây dựng và xây dựng lại toàn bộ như hiện nay.

Tại đơn phản tố đề ngày 30/11/2021, gia đình bà Bướm đã phản tố ba nội dung trong vụ án, do nguyên đơn khởi kiện; tại thông báo số 388/TB-TA ngày 13/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi không chấp nhận hai nội dung yêu cầu phản tố, mà chỉ chấp nhận một nội dung yêu cầu phản tố về việc, yêu cầu hủy GCN QSDĐ số BA 237204 do UBND huyện Ngọc Hồi cấp cho ông Lâm, bà Ngọc; gia đình ông Cường đã nộp tiền tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố này. Ngày 10 tháng 8 năm 2022, gia đình ông Cường, bà Bướm thấy: Gia đình ông, bà không liên quan gì đến

việc UBND huyện Ngọc Hồi cấp GCN QSDĐ trái pháp luật nói trên cho gia đình ông Lâm bà Ngọc nên gia đình bà Bướm làm đơn xin rút toàn bộ các nội dung của đơn yêu cầu phản tố đề ngày 30/11/2021, và đã được Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi chấp nhận, ra quyết định Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của gia đình bà Bướm; gia đình bà Bướm thống nhất với nội dung quyết định này.

Từ các ý kiến, chứng cứ nói trên gia đình ông Cường, bà Bướm có yêu cầu: Nếu cơ quan thi hành án kiện yêu cầu tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mà gia đình bà Bướm ký với gia đình ông Diện và xử lý hậu quả của hợp đồng, thì gia đình bà Bướm cũng đồng ý; nhưng với điều kiện gia đình ông Diện hoặc cơ quan đã bán đấu giá nhà, đất sai quy định phải bồi thường cho gia đình ông Cường, bà Bướm giá trị nhà, đất hiện nay, như biên bản định giá tài sản, do tòa án lập vào ngày 30/6/2022 và các giá trị, chi phí, tổn thất khác của gia đình ông Cường, bà Bướm có liên quan đến việc gia đình ông bà phải mất nhiều thời gian, công sức, chi phí khiếu kiện nhiều năm và tài sản của gia đình ông, bà bị cưỡng chế trái pháp luật. Do vậy gia đình ông Cường không chấp nhận nội dung khởi kiện đòi lại nhà, đất và buộc tháo dỡ công trình mới xây dựng trên đất, di chuyển tài sản trên, trong nhà, đất mà gia đình ông Cường nhận chuyển nhượng của gia đình ông Diện, bà Minh. Gia đình bà Bướm còn có ý kiến: Nếu cơ quan chức năng không dùng nhà, đất gia đình bà Bướm đã mua của gia đình ông Diện để thi hành án, thì gia đình bà Bướm được quyền yêu cầu cơ quan chức năng cấp GCN QSDĐ theo hợp đồng chuyển nhượng đất hai gia đình đã ký. Ngoài ra gia đình bà Bướm không còn có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, trình bày: Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 31/QĐ-TA, ngày 27/10/2003, Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, đã quyết định cá nhân ông Lê Đình Diện phải trả cho bà Đỗ Thị Vân và ông Hà Xuân Hiên 28.453.200 đồng; thực thi quyết định thi hành án số: 402/THA ngày 30/10/2003 của Phòng Thi hành án tỉnh Kon Tum, đến ngày 24/6/2004 ông Lê Đình Diện đã trả được 10.000.000 đồng tiền nợ cho bà Đỗ Thị Vân và ông Hà Xuân Hiên, số tiền còn nợ lại (28.453.200 đồng – 10.000.000 đồng = 18.453.200 đồng) ông Diện xin trả dần, một tháng 1 triệu đồng. Ngày 21/12/2005 cơ quan thi hành án có xác minh việc gia đình ông Diện, bà Minh chuyển nhượng nhà, đất cho gia đình bà Bướm, ông Cường; gia đình ông Cường để nhiều tài sản phục sinh hoạt của gia đình trong ngôi nhà mua của ông Diện. Thực nhiệm vụ; cơ quan thi hành án huyện Ngọc Hồi ra Quyết định cưỡng chế Thi hành án số: 01/QĐCC-THA Ngày 29/3/2006 và kế hoạch cưỡng chế thi hành án; cưỡng chế, đem các tài sản của gia đình ông Cường, bà Bướm ra khỏi nhà, bán đấu giá tài sản của gia đình ông Cường, bà Bướm; tổ chức bán đấu giá tài sản là nhà, đất có nguồn gốc của gia đình ông Diện, bà Minh để thi hành án. CC

THA DS huyện Ngọc Hồi ký kết các văn bản với Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Kon Tum đúng quy định của pháp luật; ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc đã mua trúng đấu giá căn nhà, đất có nguồn gốc của gia đình ông Diên, bà Minh nói trên với giá 62.000.000đ, theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản; GCN QSDĐ số seri: BA 237204 do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 22/7/2010 cho ông Lâm và bà Ngọc là đúng quy định của pháp luật.

Cơ quan thi hành án, thực hiện thẩm quyền: Thi hành bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật, theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự. Sự việc đã kéo dài nhiều năm, cơ quan thi hành án đã làm đúng, hết chức năng của cơ quan thi hành án; tài liệu liên quan cơ quan thi hành án đã cung cấp hết trên cơ sở có trong hồ sơ của vụ việc cho tòa án. Đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

+ Ông Lê Đình Diên và bà Lê Thị Hồng Minh. Ông Diên có ý kiến: Ông không có ý kiến gì về nội dung vụ án; còn về việc cơ quan thi hành án, vào thời gian ra thông báo để vợ ông (Bà Minh) đến nhận $\frac{1}{2}$ giá trị nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng (Phần của vợ ông) là 31.000.000 đồng thì ông không biết; nhưng khoảng 6 tháng sau thì vợ ông có nói với ông “Thi hành án thông báo cho vợ ông đến cơ quan lấy tiền bán nhà cho ông Cường; và hỏi ông? Có đến lấy tiền không” thì ông nói với vợ ông: “Nhà mình bán cho ông Cường rồi, tiền đó liên quan gì tới mình mà lấy”; vì vậy gia đình ông không nhận tiền theo yêu cầu của cơ quan thi hành án; còn số tiền đó hiện nay cơ quan thi hành án xử lý thế nào gia đình ông không biết.

Tại công văn số 51A/TB.THA ngày 06/4/2006, CC THADS huyện Ngọc Hồi đã hướng cho ông và ông Đình Tiến Cường khởi kiện để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên về việc mua bán nhà, đất; hướng dẫn này ông không nhận được. Do vậy, theo ông Diên; ông không không phải thi hành án về việc: Buộc ông phải giao nhà, đất; trả nhà, đất. Mà ông, chỉ phải thi hành án về việc phải trả số tiền một mình ông nợ, nên gia đình ông được quyền bán nhà cho gia đình ông Cường. Ngày 01/12/2004 ông Diên có đơn xin giao tài sản, ông giao phần tài sản của ông trong khối tài sản chung để thi hành án, còn phần tài sản của vợ, con ông trong khối tài sản chung không liên quan đến việc thi hành án của ông. Cơ quan thi hành án không yêu cầu vợ chồng ông chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân để lấy phần tài sản, ông được hưởng để thi hành án, mà cơ quan thi hành án tự mình chia tài sản của vợ chồng ông là vi phạm pháp luật. Cơ quan thi hành án làm sai thì Cơ quan thi hành án phải chịu trách nhiệm; theo ông Diên, ông chỉ phải chịu trách nhiệm về khoản tiền còn phải thi hành án 18.453.200 đồng theo quy định của pháp luật.

Quyết định cưỡng chế Thi hành án số: 01/QĐCC-THA Ngày 29/11/2004 của CC THA DS huyện Ngọc Hồi. Tại biên bản xác minh về Điều kiện thi hành án được UBND thị trấn Plei Kần xác nhận vào các ngày 25/10/2004, ngày 14/4/2005 và ngày 22/12/2005, gia đình ông có tivi hiệu National, 14 inch đã cũ, 01 tủ ly bằng gỗ hương, và mới mua 01 lô đất trong khu quy hoạch; tại tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, diện

tích (5m x 25m = 125m²) chưa được cấp GCN QSDĐ; thực tế lúc này gia đình ông còn có một xe mô tô cũng đã cũ. Tại biên bản xác minh vợ ông (Bà Minh) có ý kiến “Chồng bà đi vắng bà không biết gì về việc Thi hành án; nên bà không ký vào biên bản”. Theo ông Diện; pháp luật thi hành án quy định: Cơ quan thi hành án phải hỏi ông xem, ông có đề nghị kê biên tài sản nào trước, để thi hành án hay không; tại sao? Cơ quan thi hành án không hỏi ông để kê biên tài sản theo ý kiến của ông. Ông có: Xe mô cũ; tivi hiệu National, 14 inch đã cũ; 01 tủ ly bằng gỗ hương, và mua 01 lô đất trong khu quy hoạch, tại tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần để thi hành án. Hơn nữa, ông đã yêu cầu được thi hành án dần một tháng 01 triệu đồng, nhưng không được cơ quan thi hành án chấp nhận. Mặt khác ông chỉ còn phải thi hành án số tiền 18.453.200 đồng là quá nhỏ so với giá trị nhà đất 62.000.000 đồng; nhưng cơ quan thi hành án vẫn cố tình kê biên, bán đấu giá nhà đất ông đã chuyển nhượng cho gia đình ông Cường là trái với quy định của pháp luật thi hành án dân sự; cơ quan thi hành án dùng 31.000.000 đ/62.000.000đ, là tiền của ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc để gửi ngân hàng sau đó nộp vào ngân sách Nhà nước là trái với quy định của pháp luật; việc làm của cơ quan thi hành án đã gây thiệt hại đến những người liên quan, thì cơ quan thi hành án phải chịu trách nhiệm. Ngoài ra ông Diện không còn có ý kiến khác.

Tại phiên tòa: Kiểm sát viên không phát biểu ý kiến.

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 trên cơ sở ý kiến của đồng nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn; của đồng bị đơn, người bảo vệ quyền lợi của của đồng bị đơn; của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; quan hệ pháp luật phải giải quyết của vụ án, là: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án, tức là (*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, nhà ở và buộc tháo dỡ công trình xây dựng mới trên đất, di dời tài sản để trái pháp luật trong nhà, đất*); đối tượng của quan hệ có tranh chấp giữa các đương sự là quyền sử dụng, sở hữu nhà, đất. Tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi. Trong quá trình tố tụng nguyên đơn, đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật; tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng quy định của pháp luật dân sự. Theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự; vận dụng [Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC](#), ngày 01/8/2012; [Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi thuộc trường hợp phải tiến hành tố tụng tại phiên tòa](#).

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu của nguyên đơn;

2.1. Về nội dung vụ án; hội đồng xét xử thấy: Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 31/QĐ-TA, ngày 27/10/2003 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, quyết định buộc cá nhân ông Lê Đình Diện phải trả cho bà Đỗ Thị Vân và ông Hà Xuân Hiến 28.453.200 đồng; thực thi quyết định thi hành án số: 402/THA ngày 30/10/2003 của Phòng Thi hành án tỉnh Kon Tum, đến ngày 24/6/2004 ông Lê Đình Diện đã trả được 10.000.000 đồng tiền nợ, số tiền còn nợ lại (28.453.200 đồng – 10.000.000 đồng = 18.453.200 đồng) ông Diện xin trả dần, một tháng 1 triệu đồng. Quyết định dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật thuộc thẩm quyền, trách nhiệm thi hành án, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi; đối tượng phải thi hành án là tiền; không phải là: Buộc trả nhà cho thuê, cho mượn hay do chiếm giữ sử dụng trái phép.

2.2. Xét hợp đồng chuyển nhượng đất: Ngày 09/3/2005 gia đình ông Diện và gia đình bà Nguyễn Thị Bướm lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu, lập biên bản xác minh, xác định tứ cận thửa đất chuyển nhượng, được UBND thị trấn, ký xác nhận cùng ngày. Ngày 12/5/2005 gia đình ông Diện lập Giấy Biên Nhận Tiền, xác nhận: Gia đình ông Cường bà Bướm đã trả đủ 60.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất; trong giấy này ông Diện còn ghi rõ “Kể từ ngày hôm nay vợ chồng anh chị Cường có quyền sử dụng lô đất”. Ngày 02/12/2005, cơ quan thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi mới lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án về nhà, đất của ông Lê Đình Diện được UBND thị trấn Plei Kần huyện Ngọc Hồi ký xác nhận. Gia đình ông Cường không biết nhà, đất gia đình ông Diện chuyển nhượng cho gia đình ông là tài sản phải dùng để thi hành án. Như vậy, gia đình ông Cường nhận chuyển nhượng nhà đất là ngay tình.

2.3. Xét yêu cầu của đồng nguyên đơn: Gia đình ông Cường nhận chuyển nhượng nhà đất là ngay tình. Nếu gia đình ông Diện bà Minh và gia đình bà Bướm, ông Cường không tự nguyện cùng nhau hủy bỏ hợp đồng thì chỉ có tòa án mới có thẩm quyền hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà hai gia đình đã ký vào ngày 09/3/2005; và hồ sơ vụ án dân sự về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được lập theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tức là: Nếu gia đình ông Cường và gia đình ông Diện không làm đơn yêu cầu hủy hợp đồng thì cơ quan Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi phải làm đơn yêu cầu tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà gia đình ông Diện (người phải thi hành án) đã ký với gia đình bà Bướm, ông Cường vào ngày 09/3/2005. Pháp luật quy định: “**Có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giao dịch đó**”; chính là: **Cơ quan thi hành án làm đơn yêu cầu tòa án hủy hợp đồng và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng**. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này chưa được hủy bỏ và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà cơ quan thi hành án đã ký kết hợp đồng, để bán đấu giá nhà đất mà gia đình bà Bướm, ông Cường nhận chuyển nhượng ngay tình là vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật. Cơ quan thi hành án không yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của vợ chồng ông Diện, bà Minh để dùng phần tài sản của ông Diện để thi hành án,

mà tự cơ quan thi hành án chia tài sản chung của vợ chồng ông Diện cũng lại là sai. Do vậy kết quả bán đấu giá tài sản cần bị hủy bỏ; GCN QSDĐ số sêri: BA 237204 do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 22/7/2010 cho ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc; do mua trúng đấu tài sản, chưa đủ điều kiện bán đấu giá cần phải được hủy bỏ. Do vậy, yêu cầu “*Đòi lại quyền sử dụng đất, nhà ở và buộc tháo dỡ công trình xây dựng mới trên đất, di dời tài sản để trái pháp luật trong nhà, đất*” của đồng nguyên đơn là không đủ cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu, ý kiến của đồng bị đơn; về việc: Nếu cơ quan thi hành án kiện yêu cầu tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mà gia đình ông Cường ký với gia đình ông Diện và xử lý hậu quả của hợp đồng, thì gia đình ông Cường cũng đồng ý; nhưng với điều kiện gia đình ông Diện hoặc cơ quan đã yêu cầu bán đấu giá nhà, đất sai quy định phải bồi thường cho gia đình ông Cường, bà Bướm giá trị nhà, đất hiện nay, như biên bản định giá tài sản (1.019.744.214 đồng), do tòa án lập vào ngày 30/6/2022 và các giá trị, chi phí, tổn thất khác của gia đình ông Cường, bà Bướm có liên quan đến việc gia đình ông bà phải mất nhiều thời gian, công sức, chi phí khiếu kiện nhiều năm và tài sản của gia đình ông, bà bị cưỡng chế, bán đấu giá trái pháp luật. Nếu cơ quan chức năng không dùng nhà, đất gia đình ông Cường đã mua của gia đình ông Diện để thi hành án, thì gia đình ông Cường được quyền yêu cầu cơ quan chức năng cấp GCN QSDĐ theo hợp đồng chuyển nhượng đất hai gia đình đã ký cho gia đình ông. HĐXX thấy: Các yêu cầu, ý kiến nêu trên của đồng bị đơn là có cơ sở cần được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu, ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

4.1. Xét yêu cầu, ý kiến của đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi; hội đồng xét xử thấy: Nhà, đất có nguồn gốc của ông Diện, bà Minh; chỉ một mình ông Diện là người phải thi hành án. Ông Diện, bà Minh không tự thỏa thuận chia tài sản chung; nhưng cơ quan Thi hành án lại không yêu cầu tòa án có thẩm quyền chia tài sản chung của ông, bà để dùng phần tài sản của ông Diện thi hành án; mà cơ quan thi hành án tự chia tài sản chung của ông Diện, bà Minh để thi hành án là vi phạm pháp luật. Gia đình ông Cường và gia đình ông Diện không thỏa thuận, không khởi kiện để hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà gia đình ông Diện và gia đình bà Nguyễn Thị Bướm lập ngày 09/3/2005 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; cơ quan thi hành án cũng không yêu cầu tòa án có thẩm quyền hủy hợp đồng; có nghĩa là cho đến thời điểm hiện nay, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đang còn có giá trị pháp lý. Vậy mà, cơ quan thi hành án lại lập thủ tục cưỡng chế, thủ tục bán đấu giá nhà, đất gia đình ông Cường mua, đã trả hết tiền mua nhà, đất là việc làm sai theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Tại điểm a, b mục 1, Phần VI, Thông tư số 12/2001/TTLT-BTP-VKSNDTC, ngày 26/02/2001; hướng dẫn thi hành một số quy định pháp luật thi hành án dân sự, quy định: Đối với các trường hợp sau khi có bản án, quyết định của Tòa án, người phải thi hành án đã chuyển nhượng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, thì

Chấp hành viên có quyền kê biên tài sản đó **và có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ giao dịch đó.**

b. Việc kê biên nhà ở chỉ thực hiện khi các tài sản khác không đủ để thi hành án và *số tiền phải thi hành án tương đối lớn đòi hỏi phải kê biên nhà*, trừ trường hợp người phải thi hành án đề nghị kê biên nhà để đảm bảo thi hành án. Việc xác định số tiền phải thi hành án là tương đối lớn cần căn cứ vào mức sinh hoạt của từng địa phương, tương quan giữa số tiền phải thi hành án và giá trị nhà tại thời điểm kê biên.

Tại khoản 2, Điều 8, Nghị định số: 173/2004/NĐ-CP ngày 30/9/2004, quy định: Người phải thi hành án được coi là chưa có điều kiện thi hành nghĩa vụ về tài sản trong những trường hợp sau đây: a,... “Tài sản chung chưa được phân chia hoặc vì lý do khách quan khác nên không xử lý được để thi hành án”.

Điểm 7.2. Điều 7, hướng dẫn số 404/TP-THA ngày 24/02/2005 của Bộ Tư pháp V/v: Hướng dẫn một số vấn đề nghiệp vụ thi hành án. Về kê biên tài sản chung của vợ chồng, quy định: “Trước khi kê biên, Chấp hành viên phải yêu cầu vợ, chồng phân chia tài sản”.

Khoản 2 Điều 41 Pháp lệnh thi hành án số 13/2004, ngày 14 tháng 01 năm 2004, quy định: Người phải thi hành án có quyền đề nghị kê biên tài sản nào trước, Chấp hành viên phải chấp nhận nếu xét thấy đề nghị đó không cản trở việc thi hành án.

Khoản 5 Điều 41 Pháp lệnh thi hành án số 13/2004, quy định: **Trong trường hợp cần xác định quyền sở hữu của người phải thi hành án trong khối tài sản chung mà các bên không thoả thuận được thì người được thi hành án hoặc Chấp hành viên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết.**

Điểm a, khoản 2, Điều 2, Nghị định số: 164/2004/NĐ-CP ngày 14/9/2004 về kê biên, đấu giá QSDĐ để đảm bảo thi hành án, quy định; Quyền sử dụng đất của người phải thi hành án được kê biên, đấu giá khi có các điều kiện sau đây: a) Người phải thi hành án không có tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng tài sản đó không đủ để thi hành án, ***trừ nhà ở***.

Ngày 09/3/2005 gia đình ông Diệm và gia đình bà Nguyễn Thị Bướm lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; lập biên bản xác minh, xác định tứ cận thửa đất chuyển nhượng, được UBND thị trấn, ký xác nhận cùng ngày; gia đình ông Diệm đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà, đất. Việc kê biên, tổ chức cưỡng chế tài sản của người phải thi hành án đã chuyển nhượng cho khác mà cơ quan thi hành án huyện Ngọc Hồi đã tiến hành là vi phạm các quy định tại các Điều 128, 450, 453, 454; 697, 698 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 25, 27 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; các Điều 27, 29 luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; các Điều 31, 33, 37, 38 Pháp lệnh về nhà ở năm 1991. Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 158, Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành luật Đất Đai.

Cơ quan thi hành án nhiều lần áp dụng quy định tại điểm a mục 1, Phần VI, Thông tư số 12/2001/TTLT-BTP-VKSNDTC, ngày 26/02/2001, trả lời khiếu nại, về

việc gia đình bà Bướm khiếu nại, đã cố tình trích dẫn bỏ bớt nội dung quy định (Có trích dẫn nêu trên). **Nhưng trong quyết định giải quyết khiếu nại lại chỉ trích dẫn:** “Đối với các trường hợp sau khi có bản án, quyết định của Toà án, người phải thi hành án đã chuyển nhượng các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, thì Chấp hành viên có quyền kê biên tài sản đó...”. Số tiền bán đấu giá tài sản còn lại 31.000.000 đồng, có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc, cơ quan thi hành án đem gửi ngân hàng và sung công quỹ số tiền này cũng là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại cho người liên quan. Việc bán đấu giá tài sản chưa đủ điều kiện bán đấu giá là vi phạm nghiêm trọng pháp luật. Cơ quan thi hành án tổ chức cưỡng chế tài sản (Các đồ dùng sinh hoạt, tài sản) của gia đình ông Cường, bà Bướm để bán đấu giá tài sản cũng là sai, thì cơ quan thi hành án phải chịu trách nhiệm.

4.2. Xét yêu cầu, ý kiến của ông Lê Đình Diện và bà Lê Thị Hồng Minh: Gia đình ông có tài sản để thi hành án là xe mô tô cũ, tivi hiệu National, 14 inch đã cũ, 01 tủ ly bằng gỗ hương, và mới mua 01 lô đất trong khu quy hoạch; tại tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, diện tích (5m x 25m = 125m²) chưa được cấp GCN QSDĐ; cơ quan thi hành án không định giá những tài sản này để thi hành án. Nhà, đất giá trị 62.000.000 đồng trong khi ông Diện chỉ phải thi hành án khoản tiền 18.453.200 đồng lại cưỡng chế thu nhà, đất là trái với quy định tại điểm b mục 1, Phần VI, Thông tư số 12/2001/TTLT-BTP-VKSNDTC, ngày 26/02/2001. Cơ quan thi hành án bán đấu giá nhà, đất không phải là đối tượng phải thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của tòa án; việc làm của Cơ quan thi hành án là trái quy định của pháp luật; Cơ quan thi hành án làm sai thì Cơ quan thi hành án phải chịu trách nhiệm; ông Diện chỉ phải chịu trách nhiệm về khoản tiền còn phải thi hành án 18.453.200 đồng theo quy định của pháp luật. Ý kiến của ông Lê Đình Diện và bà Lê Thị Hồng Minh là có cơ sở cần được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí;

5.1. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; buộc ông của ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét tại chỗ và tiền chi cho việc định giá tài sản.

5.2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng quy định tại các Điều 128, 450, 453, 454, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 27, 29 luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; các Điều 31, 33, 37, 38 Pháp lệnh về nhà ở năm 1991. Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 158 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004, hướng dẫn thi hành luật Đất Đai; Khoản 2, khoản 5 Điều 41; Điều 54 Pháp lệnh thi hành án số 13/2004, ngày 14 tháng 01 năm 2004;

các điểm a, b mục 1, Phần VI, Thông tư số 12/2001/TTLT-BTP-VKSNDTC, ngày 26/02/2001, hướng dẫn thi hành một số quy định pháp luật thi hành án dân sự; khoản 2, Điều 8, Nghị định số: 173/2004/NĐ-CP ngày 30/9/2004, quy định về thủ tục, cưỡng chế và xử phạt vi phạm hành chính trong thi hành án dân sự; điểm 7.2. Điều 7, hướng dẫn số 404/TP-THA ngày 24/02/2005 của Bộ Tư pháp V/v: Hướng dẫn một số vấn đề nghiệp vụ thi hành án; điểm a, khoản 2, Điều 2, Nghị định số: 164/2004/NĐ-CP ngày 14/9/2004 về kê biên, đấu giá QSDĐ để đảm bảo thi hành án.

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Xử:

Không chấp nhận (Bác) toàn bộ nội dung đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 6 năm 2021 của ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc về việc yêu cầu *“Đòi lại quyền sử dụng đất, nhà ở và buộc tháo dỡ công trình xây dựng mới trên đất, di dời tài sản để trái pháp luật trong nhà, đất”*.

Buộc ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc phải nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản (Ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc đã nộp tiền).

Buộc ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà Nước; ông Nguyễn Văn Lâm và bà Huỳnh Thị Kim Ngọc được dùng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0002684 ngày 08/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, để nộp tiền án phí.

Quyền kháng cáo: Căn cứ các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; bị đơn, người bảo vệ quyền lợi của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (Ngày 06/9/2022); người tham gia tố tụng vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo nói trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kon Tum;

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

- *VKSND huyện Ngọc Hồi;*
- *Nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn;*
- *Bị đơn, luật sư;*
- *Người có QLNVLQ;*
- *CC THA DS huyện Ngọc Hồi*
khi án có hiệu lực;
- *Lưu Hồ sơ-Vụ án*

Phạm Hữu Luân