TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 172/2020/DS-PT
Ngày: 30-9-2020
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến

Ông Trần Vĩnh Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng U - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 về việc*"Tranh chấp tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 216/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 339/2020/QĐ-PT ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Khu dân cư A, phường B, TP. BH, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1. Ông Hồ Anh D, sinh năm 1972.
2. Bà Võ Thị Thanh X, sinh năm 1972.

Địa chỉ cư trú hiện nay: khu phố C, phường D, TP. BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Dương Đức V, sinh năm 1992

Địa chỉ: khu phố E, phường F, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai

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

1. Anh Hồ Nghĩa Ph, sinh năm 1996
2. Chị Hồ Lệ H, sinh năm 2000.

Địa chỉ: khu phố G, phường H, TP. BH, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Phạm Thị Kh, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu dân cư A, phường B, TP. BH, tỉnh *Đồng Nai.*

Người đại diện theo ủy quyền của bà Kh (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2019): Ông Trần Thanh S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Khu dân cư A, phường B, TP. BH, tỉnh *Đồng Nai.*

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Hồ Anh D, bà Võ Thị Thanh X

(Ông S - có mặt, ông V, anh Ph, chị H có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông đứng tên chủ sở hữu hợp pháp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE859600, có số thửa 178 tờ bản đồ 13, địa chỉ thửa đất 350B, tổ A, ấp B, xã C (nay là khu phố A, phường C) thành phố B, tỉnh Đồng Nai, diện tích 2.545m^2 được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận ngày 24/11/2016.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Ngày 19/11/2015, ông tham gia đấu giá và là người trúng mua tài sản trên với giá 2.909.000.000đ (Hai tỷ chín trăm lẽ chin triệu đồng). Ông đã hoàn tất thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 23/11/2015, Công ty TNHH MTV Đấu giá Biển Hùng lập hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá cho ông, được Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai xác nhận, ngày 08/4/2016, ông nhận được quyết định về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, tuy nhiên ông vẫn không nhận được tài sản của mình như quy định pháp luật.

Đến ngày 28/4/2016 thành phố lập đoàn cưỡng chế xuống cưỡng chế giao tài sản cho gia đình ông, ông đã ký xác lập tài sản trên thuộc về gia đình mình, đồng thời cho người nhà chuyển đồ đạc vào căn nhà phía trước trong khuôn viên tài sản ở lại từ lúc ký xác lập tài sản cho đến nay. Tuy nhiên khoảng 17h cùng ngày khi đoàn cưỡng chế ra về, gia đình ông Hồ Anh D và bà Võ Thị Thanh X (chủ nhà cũ) xông thẳng vào phía sau nhà ở lại căn nhà bếp của gia đình ông. Ông đã gặp và yêu cầu rời khỏi trả lại tài sản cho tôi nhưng ông D, bà X không đi. Ông đã làm đơn trình báo chính quyền, công an xã được đại diện UBND, công an xã trả lời tài sản trên còn đang tranh chấp tại Tòa án do vậy hãy chờ.

Tại bản án số 120/2016/DSST ngày 22/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử tuyên: Bác toàn bộ khởi kiện của ông D, bà X. Sau khi có bản án ông có về trình báo với Ủy ban nhân dân xã và Công an xã An Hòa (nay là phường An Hòa), và làm đơn gữi UBND thành phố Biên Hòa yêu cầu được giải quyết. Đồng thời làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản trên. Ngày 24/11/2016 ông được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE859600 cho ông và vợ là Phạm Thị Kh.

Ngày 19/4/2017 thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố Biên Hòa phòng tư pháp xuống làm việc với UBND xã An Hòa và hướng dẫn ông làm đơn tố cáo

hành vi chiếm giữ và sử dụng trái phép tài sản của ông Hồ Anh D và bà Võ Thị Thanh X ra Công an, nhưng đơn của ông vẫn không giải quyết được. Đại diện Công an giải thích do ông D, bà X vẫn còn khởi kiện.

Tại bản án số 165/2017/DS-PT ngày 20/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án của nguyên đơn là Hồ Anh D và Võ Thị Thanh X. Với nội dung bản án của Tòa án nhân dân tỉnh đã tuyên, ông tiếp tục làm đơn gửi Công an xã, Công an thành phố Biên Hòa những đến nay vẫn không có kết quả.

Nay tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết buộc ông Hồ Anh D và bà Võ Thị Thanh X trả lại tài sản là nhà và đất thuộc thửa đất 178 tờ bản đồ 13, địa chỉ 350B, tổ 3, ấp 3, xã An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tổng giá trị tài sản tranh chấp tạm tính 12.510.200.000đ (Mười hai tỷ năm trăm mười triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông S không có ý kiến gì về bản vẽ hiện trạng đất và chứng thư thẩm định giá tài sản.

Đối với với chi phí thẩm định giá tài sản đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Hồ Anh D và bà Võ Thị Thanh X đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng bà không đến Tòa làm việc nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Nghĩa Ph, chị Hồ Lệ H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng bà không đến Tòa làm việc nên không có lời trình bày.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kh là ông Trần Thanh S trình bày: Thống nhất đối với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiên của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Thanh S.

Buộc ông Hồ Anh D, bà Võ Thị Thanh X và anh Hồ Nghĩa Ph và chị Hồ Lệ H phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Thanh S và bà Phạm Thị Kh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 178 tờ bản đồ 13 diện tích 2.545m^2 (1,2,3,19…1 theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4973 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa) (Trong đó: diện tích nhà ở là 186m^2; nhà bếp diện tích là 51,3m^2, chuồng heo diện tích 749,3m^2) tọa lạc phường An Hòa, TP Biên Hòa, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE859600 ngày 24/11/2016.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 7 năm 2020 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 32/2020/DS – ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại tài sản là nhà và đất thuộc thửa đất 178 tờ bản đồ số 13, địa chỉ 350B, tổ 3, ấp 3, phường An Hòa, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật bởi: Tài sản này có nguồn gốc của bị đơn và là người phải thi hành án theo quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự thi hành án thành phố Biên Hòa. Do bị đơn không tự nguyện thi hành nên bị cưỡng chế kê biên phát mãi tài sản. Ngày 23/11/2015 vợ chồng ông S đã mua trúng đấu giá toàn bộ tài sản trên và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc ông S mua tài sản bán đấu giá và làm thủ tục sang tên tài sản trên là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn đã không thực hiện giao tài sản cho nguyên đơn gây khó khăn cho việc thi hành án thể hiện tại biên bản về việc cưỡng chế giao tài sản ngày 28/4/2016, bị đơn đã làm đơn khởi kiện và đã được giải quyết vụ án trên.

Vì những phân tích trên, đề xuất không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được làm đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ đã nhiều lần triệu tập hợp lệ ông Hồ Anh D, bà Võ Thị Thanh X, anh Hồ Nghĩa Ph và chị Hồ Lệ H không đến Tòa để tham gia các làm việc, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và buổi hòa giải cũng như tham gia phiên tòa xét xử nhưng ông D, bà X, anh Ph, chị H vẫn vắng mặt không lý do nên đã căn cứ khoản 1 Điều 207, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông D, bà X, anh Ph, chị H là có căn cứ

Tại Tòa án cấp phúc thẩm ông D, bà X ủy quyền cho ông Dương Đức V phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Ông V, anh Ph, chị H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với những đương sự nêu trên.

[3] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy: Thửa đất 178 tờ bản đồ 13 tại phường An Hòa, TP. Biên Hòa có diện tích 2.545m^2 (1,2,3,19…1 theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4973 của Văn phòng đăng ký đất

đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa, trong đó: diện tích nhà ở là 186m^2; nhà bếp diện tích là 51,3m^2, chuồng heo diện tích 749,3m^2) có nguồn gốc của ông Hồ Anh D và bà Võ Thị Thanh X. Ngày 23/11/2015 ông S mua trúng đấu giá trọn diện tích theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 16/15/HĐMB-TSBĐG/BH giữa đơn vị bán đấu giá tài sản là Công ty TNHH MTV Đấu giá Biên Hùng và đơn vị có tài sản bán đấu giá Chi cục Thi hành án dân sự TP Biên Hòa với giá 2.909.000.000đồng. Ngày 07/11/2016 ông S, bà Kh làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 178 tờ bản đồ 13 tại phường An Hòa, TP Biên Hòa và ngày 24/11/2016, ông Trần Thanh S và bà Phạm Thị Kh được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE859600 ngày 24/11/2016 được quyền sở hữu diện tích đất 2.545m^2, diện tích nhà ở là 186m^2; nhà bếp diện tích là 51,3m^2, chuồng heo diện tích 749,3m^2 là phù hợp quy định pháp luật nên thuộc quyền sở hữu của ông S, bà Kh. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản ông S, bà Kh chưa nhận bàn giao nhà và đất là do ông D, bà X (là chủ cũ) và các con là anh Ph, chị H vẫn đang sử dụng không bàn giao tài sản. Ông S, bà Kh là người đã mua đấu giá tài sản ngay tình. Theo quy định tại Điều 133 bộ luật dân sự 2015 thì ông S, bà Kh là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản trên đất ngay tình, được pháp luật bảo vệ và chủ sở hữu, sử dụng cũ (ông D, bà X) không được tranh chấp, đòi lại tài sản này kể cả trong trường hợp Chi cục thi hành án có sai phạm trong việc bán đấu giá gây thiệt hại cho ông D, bà X.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ theo quy định tại Điều 163, Điều 164; khoản 2 Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc ông Hồ Anh D, bà Võ Thị Thanh X, anh Hồ Nghĩa Ph, chị Hồ Lệ H phải trả lại tài sản trên cho vợ chồng ông S, bà Kh là có căn cứ.

[5] Trường hợp ông D, bà X cho rằng Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa tổ chức thi hành án và bán đấu giá tài sản nói trên có vi phạm, gây thiệt hại quyền lợi ích hợp pháp của mình. Ông D, bà X có quyền khiếu nại theo Luật thi hành án dân sự và quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Luật trách nhiệm bồi thường nhà nước.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông D, bà X cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông S được chấp nhận nên buộc ông Hồ Anh D và bà Võ Thị Thanh X phải chịu số tiền chi phí tố tụng 64.210.370đồng. Ông S đã nộp tạm ứng số tiền chi phí tố tụng trên, buộc ông D, bà X phải thanh toán lại cho ông Trần Thanh S số tiền này.

[7] Về án phí DS-ST: Do yêu cầu của ông Trần Thanh S được chấp nhận nên ông Hồ Anh D và bà Võ Thị Thanh X phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, trả lại cho ông Trần Thanh S số tiền 45.090.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu không

trăm chín mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003651 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa.

[8] Kháng cáo của bà X, ông D không được chấp nhận nên phải chịu 300.000đ mỗi người án phí phúc thẩm được trừ vào biên lai đóng tiền TUAP phúc thẩm số 9821 ngày 14 tháng 7 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 133, Điều 163, Điều 164; khoản 2 Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Thanh S.

Buộc ông Hồ Anh D, bà Võ Thị Thanh X và anh Hồ Nghĩa Ph và chị Hồ Lệ H phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Thanh S và bà Phạm Thị Kh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 178 tờ bản đồ 13 diện tích 2.545m^2 (1,2,3,19…1 theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4973 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa, trong đó: diện tích nhà ở là 186m^2; nhà bếp diện tích là 51,3m^2, chuồng heo diện tích 749,3m^2) tọa lạc phường An Hòa, TP Biên Hòa, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE859600 ngày 24/11/2016.

2. Về chi phí tố tụng: ông Hồ Anh D và bà Võ Thị Thanh X phải chịu số tiền chi phí tố tụng 64.210.370 đồng. Ông S đã nộp tạm ứng số tiền chi phí tố tụng trên, buộc ông D, bà X phải thanh toán lại cho ông Trần Thanh Sơn số tiền 64.210.370 đồng (Sáu mươi tư triệu hai trăm mười nghìn ba trăm bảy mươi đồng)

3. Án phí: Buộc ông Hồ Anh D và bà Võ Thị Thanh X phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm, trả lại cho ông Trần Thanh S số tiền số tiền 45.090.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu không trăm chín mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003651 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa. Bà X, ông D mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm được trừ vào biên lai đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 9821 ngày 14 tháng 7 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thành Dương