

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM**

Bản án số: 26/2022/DS-PT

Ngày: 21/12/2022

V/v “*Kiện đòi tài sản Nhà , đất và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trái pháp luật.*”

**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**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Văn Thuần.

*Các Thẩm phán:* - Ông Huỳnh Nguyên; Ông Trần Tỷ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:** Bà Chu Thị Sáu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2022/TLPT-DS ngày 11/10/2022 về việc: “*Kiện đòi lại tài sản nhà, đất và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trái pháp luật*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 06-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968 và bà Huỳnh Thị Kim Ng, sinh năm 1976, cùng địa chỉ: Số nhà X, đường Lý Thái Tổ, tổ 3, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang Q; địa chỉ: Tổ Y, phường Ia Kring, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị B, ông Đinh Tiến C, anh Đinh Tiến Q, chị Dương Thị Đ. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Tiến C, anh Đinh Tiến Q, chị Dương Thị Đ là bà Nguyễn Thị B (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn: Ông Trương Văn B và ông Nguyễn Văn Ng - Luật sư của Văn phòng Luật sư C, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình (Đều có mặt).

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh KT; địa chỉ: Thôn N, thị trấn P, huyện H, tỉnh KT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Đình A, chức vụ: Trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện H (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Lê Đình D và bà Lê Thị Hồng M; địa chỉ, cùng nơi cư trú: tổ dân phố A, thị trấn P, huyện H, tỉnh KT. Ông Lê Đình D (Có mặt); bà Lê Thị Hồng M (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị Kim Ng và người đại diện theo ủy quyền, ông Nguyễn Quang Q trình bày tại đơn khởi kiện đề ngày 17/6/2022, các lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau:*

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-BĐGTS ngày 12/7/2007, vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị Kim Ng đã đăng ký mua tài sản bán đấu giá của người có tài sản bán đấu giá (Trưởng chi cục thi hành án dân sự huyện H) tài sản gồm: 01 căn nhà cấp 4, diện tích 54m<sup>2</sup> có giếng nước, cổng, tường rào, mái hiên, hồ cá tại đường P, tổ 3, thị trấn P, Thông qua Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh KT và Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản với giá 62.000.000đ theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản; ông L đã nộp đủ số tiền trên cho cơ quan Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi sau đó ông L, bà Ng đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri: **BA 237204, ngày 22/7/2010.**

Ngày 18/9/2008 thì cơ quan chức năng mới giao nhà cho nguyên đơn thông qua Biên bản giao, nhận nhà và quyền sử dụng đất, lúc này gia đình bị đơn có mặt khi lập biên bản nhưng không ký vào biên bản. Sau khi nhận nhà, gia đình nguyên đơn đóng cửa nhà, về nhà tại tỉnh Gia Lai; gia đình bị đơn lại phá khóa cửa nhà vào ở, chiếm đoạt nhà của nguyên đơn ở cho đến nay. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bị đơn phải ra khỏi nhà để trả lại nhà cho nguyên đơn; phải phá bỏ các công trình xây dựng mới không nằm trong Thông báo đấu giá tài sản; mang ra khỏi nhà các tài sản của gia đình bị đơn trả lại nguyên trạng nhà, đất nguyên đơn đã mua hợp pháp.

*\* Ý kiến của bị đơn ông Đinh Tiến C, bà Nguyễn Thị B, anh Đinh Tiến Q, chị Dương Thị Đ và những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn thống nhất trình bày:*

Ngày 09/3/2005 gia đình ông D và gia đình bị đơn ông Đinh Tiến C và bà Nguyễn Thị B đến UBND thị trấn P 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 tư cận thửa đất chuyển nhượng. Trước khi chuyển nhượng nhà, đất của ông D. Gia đình bị đơn không biết đây là tài sản của ông D phải thi hành án. Ngày 12/5/2005 gia đình ông Diện lập Giấy biên nhận tiền, xác nhận gia đình bị đơn đã trả đủ 60.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất của gia đình ông Diện.

Ngày 02/12/2005, cơ quan thi hành án dân sự huyện H mới lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án về nhà, đất của ông Lê Đình Diện với UBND thị trấn P, huyện H; nên UBND thị trấn P ký xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký giữa gia đình ông D và gia đình bị đơn là đúng quy định của pháp luật đất đai. Sau khi mua tài sản gia đình bị đơn nộp thuế hàng năm đầy đủ. Gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng nhà đất của gia đình ông Lê Đình D và bà Lê Thị Hồng M là hợp pháp, ngay tình; giao dịch này có hiệu lực pháp luật. Trong khi hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ký kết giữa gia đình bị đơn và gia đình ông Lê Đình D, bà Lê Thị Hồng M 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 bị đơn bị xâm phạm nghiêm trọng. Vì vậy gia đình bị đơn không giao nhà, đất cho nguyên đơn do trúng đấu giá tài sản là việc làm đúng quy định của pháp luật.

Khi gia đình bị đơn mua nhà, đất của gia đình ông D vì nhà xây quá tạm bợ; mặt khác, việc giải quyết khiếu nại liên quan đến nhà, đất gia đình bị đơn 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 bị đơn. Vì phải ổn định chỗ ở, đảm bảo sức khỏe cho các con còn nhỏ, hơn nữa các công trình ông D xây dựng tạm bợ từ trước đã hư hỏng hết, nên buộc ông C, bà B phải đập bỏ đi hết phần ông D xây dựng và xây dựng lại toàn bộ như hiện nay. Việc Chi cục thi hành án dân sự huyện H kê biên cưỡng chế tài sản của gia đình ông C, bà B để giao nhà cho nguyên đơn hoàn toàn sai quy định pháp luật.

Nếu cơ quan Thi hành án kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mà gia đình bị đơn ký với gia đình ông D và xử lý hậu quả của hợp đồng, thì gia đình bị đơn cũng đồng ý nhưng với điều kiện gia đình ông D hoặc cơ quan đã bán đấu giá nhà, đất sai quy định phải bồi thường cho gia đình bị đơn 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 bị đơn 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. Gia đình bị đơn không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

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

*1. Đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh K, 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 H đã quyết định cá nhân ông Lê Đình D phải trả cho bà Đỗ Thị V và ông Hà Xuân H 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 D đã trả được 10.000.000 đồng tiền nợ cho bà Đỗ Thị V và ông Hà Xuân H, số tiền còn nợ lại 18.453.200 đồng ông D xin trả dần, mỗi tháng 1 triệu đồng. Ngày 21/12/2005 cơ quan thi hành án huyện H 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 C, bà B ra khỏi nhà, bán đấu giá tài sản của gia đình ông C, bà B; tổ chức bán đấu giá tài sản là nhà, đất có nguồn gốc của gia đình ông D, bà M để thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự huyện H ký kết các văn bản với Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh K đúng quy định của pháp luật; ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị Kim Ng đã mua trúng đấu giá căn nhà, đất có nguồn gốc của gia đình ông D, bà M nói trên với giá 62.000.000đ, theo đúng quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản đã được cấp GCN QSDĐ số sêri: BA 237204 do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 22/7/2010 cho ông L và bà Ng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Ông Lê Đình D và bà Lê Thị Hồng M. Ông D trình bày: Ông không có ý kiến gì về nội dung vụ án yêu cầu giải quyết theo pháp luật; còn về việc cơ quan thi hành án, vào thời gian ra thông báo để vợ ông (bà M) đến nhận ½ giá trị nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng (phần của vợ ông) là 31.000.000 đồng thì ông không biết; 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. Quyết định cưỡng chế Thi hành án số: 01/QĐCC-THA ngày 29/11/2004 của Chi cục THADS huyện H đã cố tình kê biên, bán đấu giá nhà đất ông đã chuyển nhượng cho gia đình ông C 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 L và bà Huỳnh Thị Kim Ng 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 D không còn có ý kiến gì khác.

*Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của TAND huyện Ngọc Hồi 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 toàn bộ nội dung đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 6 năm 2021 của ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị Kim Ng 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*”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 16-9- 2022, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm vì:

- Vi phạm về tố tụng: không đưa vợ chồng chị Đinh Thị X và anh Trương Hữu H (là con gái và con rể ông C bà B) đang quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp; xác định sai quan hệ tranh chấp dẫn đến giải quyết, xét xử vụ án sai yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Vi phạm về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông D và gia đình bà Nguyễn Thị B ngày 09/3/2005 ngay tình, là không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu đòi lại tài sản nhà đất là không đủ cơ sở. Cấp sơ thẩm nhận định ý kiến của đồng bị đơn có cơ sở cần chấp nhận là không đúng.

+ Cấp sơ thẩm nhận định Thi hành án dân sự huyện H tổ chức cưỡng chế tài sản (các đồ dùng sinh hoạt, tài sản) của gia đình ông C bà B để bán đấu giá tài sản cũng là sai thì cơ quan Thi hành án phải chịu trách nhiệm là không có cơ sở để chấp nhận.

+ Cấp sơ thẩm đánh giá ông D tự nguyện và có tài sản để thi hành án là không có cơ sở.

Ngày 12-9- 2022, Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15-9-2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục THADS huyện H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện H không rút và giữ nguyên nội dung đơn

kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum có ý kiến, vẫn giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến, quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua phân tích, đánh giá toàn bộ các tình tiết, chứng cứ, nội dung đơn kháng cáo, kháng nghị, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KNPTDS của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi, một phần kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Hủy Bản án số 07/2022/SS-ST ngày 05, 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, xét xử lại theo thẩm quyền do có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và hủy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, để giải quyết lại.

Ý kiến của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, có ý kiến cho rằng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là hoàn toàn đúng đắn vì giữa nguyên đơn và bị đơn không có mối quan hệ nào, đối với việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng M vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất nhưng Hội đồng xét xử không hoãn phiên tòa mà vẫn xét xử là vi phạm thủ tục tố tụng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo của Nguyên đơn, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo của Nguyên đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện H; Kháng nghị của VKSND huyện Ngọc Hồi: về hình thức, thời hạn kháng cáo, kháng nghị, phạm vi kháng cáo đúng theo quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét, giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án, nội dung kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo 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, buộc ông Lê Đình D phải trả cho vợ chồng ông Hà Xuân H và bà Đỗ Thị V số tiền 28.453.200đ. Sau khi có quyết định thi hành án ông D đã tự nguyện thi hành được 10.000.000đ và đề nghị được trả dần mỗi tháng 1.000.000đ. Tuy nhiên đến ngày 21/12/2005 cơ quan Thi hành án xác minh thì phát hiện vợ chồng ông D đã chuyển nhượng nhà, đất của ông bà cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Tiến C nhưng không tự nguyện thi hành phần còn lại của Quyết định 31/QĐ-TA. Vì vậy, Cơ quan Thi hành án dân sự Ngọc Hồi tiến hành xác minh, cưỡng chế kê biên, bán đấu giá nhà, đất của ông D bà V để đảm bảo thi hành Quyết định 31/QĐ-TA.

Trong quá trình cưỡng chế kê biên, ông C và bà B cho rằng ông bà đã nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông D, bà M và đã trả đủ tiền, nhận nhà sử dụng. Cơ quan Thi hành án dân sự Ngọc Hồi đã giải thích để ông C bà B, ông D bà M thực hiện các quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bị Cơ quan Thi hành án kê biên, tuy nhiên các đương sự trên không ai khởi kiện. Do đó Cơ quan Thi hành án dân sự Ngọc Hồi đã thực hiện việc bán đấu giá tài sản là nhà và đất của ông D và bà M theo quy định. Ông Nguyễn Ngọc L và bà Huỳnh Thị Kim Ng là người mua đấu giá nhà đất trên, được Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri BA 237204, ngày 22/7/2010. Sau khi nhận nhà đất từ cơ quan Thi hành án dân sự Ngọc Hồi bàn giao, ông L và bà Ng khóa trái cửa nhà về Gia Lai sinh sống. Gia đình bà B, ông C cùng con là Đinh Tiến Q và Dương Thị Đ đã phá khóa cửa nhà của ông L, bà Ng để sử dụng, xây dựng coi nói thêm. Ông L và bà Ng đã gửi đơn đến nhiều cơ quan để yêu cầu giải quyết nhưng không được giải quyết dứt điểm.

Ngày 17/6/2021 ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị Kim Ng làm đơn khởi kiện “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” do ông Đinh Tiến C, bà Nguyễn Thị B, anh Đinh Tiến Q và bà Dương Thị Đ chiếm giữ trái pháp luật, cản trở chủ sở hữu nhà, sử dụng đất thực hiện các quyền của chủ sở hữu tài sản. Tuy nhiên tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án thì bà B, ông C, anh Q, chị Đ không còn sinh sống trong căn nhà trên nữa mà con gái bà B là Đinh Thị X cùng chồng là Trương Hữu H đang quản lý sử dụng nhà đất trên.

Ngày 13/9/2022 VKSND huyện Ngọc Hồi cùng với chính quyền địa phương tiến hành xác minh tại nhà đất số... Phạm Hồng Thái, thị trấn Plei Kần, Ngọc Hồi, hiện tại Nguyễn Thị X và Trương Hữu H (là con gái và con rể bà B) đang trực tiếp quản lý sử dụng. Ngày 16/9/2022 VKSND huyện Ngọc Hồi ban hành Kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KNPTDS, kháng nghị toàn bộ Bản án số 07/2022/DS-ST, ngày 05, 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, đề nghị Tòa án tỉnh Kon Tum xét xử lại theo hướng: Hủy Bản án sơ thẩm số 07/2022 /DS-ST, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn ông L, bà N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm và xử án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện. Kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát đảm bảo về thời hạn, đúng trình tự, thủ tục nên được Tòa án phúc thẩm thụ lý giải quyết.

Qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy Bản án sơ thẩm số 07//2022/DS-ST ngày 05,06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung đó là:

### **[3 ] Vi phạm về tố tụng:**

**[3.1] Về xác định quan hệ tranh chấp:** Tại đơn khởi kiện nguyên đơn khởi kiện với nội dung và quan hệ pháp luật là *“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”* (Khoản 2 Điều 26 BLTTDS), nhưng cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật *“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”* theo khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng về bản chất quan hệ pháp luật đang tranh chấp, không đúng theo yêu cầu của nguyên đơn.

**[3.2] Không xác định và đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào để giải quyết trong vụ án.**

Tại kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Ngọc Hồi cho rằng: Biên bản xem xét tại chỗ (bút lục 126,127) cấp sơ thẩm chưa xác định ai là người đang quản lý, sử dụng tài sản để đương sự biết chứng kiến về việc xem xét, thẩm định bởi vì: Theo biên bản xác minh ngày 13/9/2022 của VKSND huyện Ngọc Hồi tại Công an thị trấn Pleikàn đã xác nhận: Hiện nay ông Q, bà Đ, Ông C, bà B không còn quản lý và sử dụng ngôi nhà số ... Phạm Hồng Thái, thị trấn Pleikàn mà con gái bà B là chị Đinh Thị X cùng chồng là Trương Hữu H đang quản lý sử dụng. Nội dung này cũng phù hợp với lời khai của bà B tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng từ đầu năm 2022 vợ chồng bà đã cho con gái Đinh Thị X và con rể Trương Hữu H ở nhờ. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ, không đưa những người này vào tham gia tố tụng là còn thiếu sót.

**[3.3]** Trong vụ án có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đình D, bà Lê Thị Hồng M, tại phiên tòa xét xử bà M vắng mặt tại phiên tòa và không ủy quyền cho ông D, không có đơn xin đề nghị giải quyết vắng mặt. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi đề nghị hoãn phiên tòa, nhưng Hội đồng xét xử thảo luận và cho rằng bà M (vợ ông D) không phải là người thi hành án và đã ủy quyền bằng mồm cho ông D trình bày tại phiên tòa nên vẫn tiếp tục xét xử là vi phạm khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

**[3.4]** Căn cứ vào biên bản bán đấu giá tài sản ngày 16/8/2007, ông Nguyễn Văn L đã tham gia trúng đấu giá về đất là 125m<sup>2</sup> về tài sản gồm có: nhà cấp 4, giếng nước, tường rào, công xây cửa đầy bằng sắt, hồ cá có diện tích là



31,85m<sup>2</sup>. Theo lời khai của bà B do việc khiếu nại kéo dài 17 năm, vì phải ổn định chỗ ở, đảm bảo sức khỏe cho các con, do các công trình nhà ông D xây dựng tạm bợ đã hư hỏng hết nên ông C, bà B đã đập bỏ đi hết phần ông D xây dựng và xây dựng lại toàn bộ như hiện nay. Cấp sơ thẩm khi đi xem xét tại chỗ đã chưa xác định xem tài sản nào còn đã được ông L mua thông qua đấu giá. Tài sản nào do gia đình bà B mới xây dựng, để quá trình giải quyết phải xem xét phần tài sản nào là của gia đình bà B phải tháo dỡ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **[4] Vi phạm về nội dung**

**[4.1]** Cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn yêu cầu giải quyết “*Đòi lại quyền sử dụng đất, nhà ở và buộc tháo dỡ công trình xây dựng mới trên đất, di dời tài sản trái pháp luật trong nhà đất*”. Các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về hợp đồng mua bán tài sản giữa ông C, bà B với ông D, bà M. Tuy nhiên cấp sơ thẩm lại chỉ nhận định về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D, bà M là hợp pháp và cho rằng việc bán tài sản của cơ quan thi hành án là chưa hợp pháp, đề từ đó tại phần quyết định của Bản án viện dẫn các Điều 128; 450; 453; 454; 697; 698 BLDS 2005 là các điều luật về giao dịch dân sự giải quyết kết quả về hợp đồng là chưa đúng trong khi nguyên đơn đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Ngọc Hồi cấp để thể hiện về quyền sở hữu tài sản.

**[4.2]** Tại mục 2.1 phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về nội dung vụ án: HĐXX thấy: “...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 thi hành án là tiền; không phải là: *Buộc trả nhà cho thuê, cho mượn hay chiếm giữ, sử dụng trái phép...*” là không đúng. Vì nội dung vụ án mà nguyên đơn ông L và bà Ng khởi kiện “*Đòi lại quyền sử dụng đất, nhà ở và buộc tháo dỡ công trình xây dựng mới trên đất, di dời tài sản trái pháp luật trong nhà, đất*” mà nguyên đơn đã mua qua Trung tâm đấu giá, được UBND huyện Ngọc Hồi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 237204 ngày 22/7/2010 mang tên nguyên đơn và nhận bàn giao nhà trực tiếp từ Cơ quan Thi hành án, không liên quan gì đến quyết định công nhận sự thỏa thuận số 31/2003/QĐ-TA ngày 27/10/2003. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không đánh giá đúng nội dung vụ án, hơn nữa còn giải thích không đúng về nội dung quyết định thỏa thuận trên.

**[4.3]:** Tòa án sơ thẩm nhận định hợp đồng mua bán tài sản giữa bị đơn ông C, bà B với ông D và bà M ngày 9/3/2005 thực hiện trước khi cơ quan Thi hành án cưỡng chế kê biên, tài sản của ông D, bà M nên ông C bà B không biết tài sản của ông D là tài sản phải dùng để thi hành án nên ông C bà B là người nhận chuyển nhượng ngay tình là không đúng vì: Tại đơn trình bày và Biên bản giải quyết Thi hành án ngày 15/11/2006 (*bút lục 100-102*) ông D trình bày Ông C và bà B biết việc tài sản của ông phải dùng để thi hành án nhưng ông C, bà B vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng ông C bà B không thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của luật Đất đai. Ngày 22/3/2005 Đội Thi hành án huyện Ngọc Hồi (nay là Chi cục THADS huyện

Ngọc Hồi) đã ban hành công văn đề nghị Phòng Tài nguyên – môi trường huyện Ngọc Hồi không giải quyết việc chuyển nhượng, tặng cho đối với tài sản của ông D (*bút lục 42*), nên ông C và bà B không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền được nên tài sản vẫn là của ông Diệm khi Cơ quan THADS huyện Ngọc Hồi tổ chức cưỡng chế kê biên.

**[4.4]** Bản án sơ thẩm nhận định tại Mục [3] xét yêu cầu, ý kiến của bị đơn: Bị đơn ông C, bà B cho rằng Cơ quan Thi hành án kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán ngày 9/3/2005 và giải quyết hậu quả của hợp đồng thì bị đơn cũng đồng ý với điều kiện bị đơn phải được bồi thường tổn thất và giá trị nhà đất theo định giá của cấp sơ thẩm lập ngày 30/6/2022....” “...HĐXX thấy: Các yêu cầu, ý kiến của bị đơn có cơ sở cần được chấp nhận...” nhận định trên của cấp sơ thẩm không có cơ sở, không chính xác bởi vì yêu cầu của bị đơn kèm theo điều kiện là phải được bồi thường thiệt hại cho bị đơn, phải xem xét yếu tố lỗi, xem xét thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng đất bị hủy bỏ nên đây là tranh chấp dân sự thuộc Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, không phải là việc dân sự nên Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi không có quyền khởi kiện vụ án như bà B nêu. Chỉ có ông D và bị đơn mới có quyền khởi kiện vụ án nhưng các đương sự không thực hiện quyền của mình dù Cơ quan Thi hành án đã hướng dẫn. Nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm lại nhận định yêu cầu, ý kiến của bị đơn có cơ sở là không có căn cứ, không đúng pháp luật.

**[4.5].** Gia đình ông L, bà Ng mua tài sản của Thi hành án huyện Ngọc Hồi, thông qua đấu giá. Ngày 22/7/2010 đã được UBND huyện Ngọc Hồi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 237204 và các tài sản mua thông qua đấu giá, nhưng trong nhiều năm dài nhà đất trên bị gia đình bà B, ông C chiếm hữu trái phép dẫn đến ông L, bà Ng phải làm đơn khởi kiện ra tòa yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà B trả lại tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm lại chỉ nhận định về hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng đấu giá tài sản và bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, nhưng lại không đề cập gì về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi đã cấp cho nguyên đơn vì vậy, việc giải quyết của cấp sơ thẩm là chưa triệt để, dứt điểm vụ án, chưa đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng cả về thủ tục tố tụng và nội dung, mà không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**[5] Về án phí:** Do kháng cáo được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn L, Huỳnh Thị Kim Ng và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

**Tuyên xử:** Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 05,06-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**Về án phí:** Căn cứ Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 11, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi không phải chịu án phí phúc thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị Kim Ng số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 0002861 ngày 22/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi.

*Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (21/12/2022).*

**Nơi nhận:**

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hồi;
- VKSND huyện Ngọc Hồi;
- TAND huyện Ngọc Hồi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Văn Thuận**

