

Bản án số: 75/2017/DS-PT

Ngày 14/7/2017

V/v tranh chấp đòi nhà đất

do người khác chiếm giữ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Thị Hiền.

Ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bé Văn Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên.

Ngày 14/7/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2017/DS-PT ngày 17/5/2017 về việc “*tranh chấp đòi nhà đất do người khác chiếm giữ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DSST ngày 20/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2017/QĐ-PT ngày 26/6/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C - Vắng mặt.

Địa chỉ: Khối 4, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Trọng H (Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2016) - Có mặt.

Địa chỉ: đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn M - Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 12/7/2017).

Địa chỉ: đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ông Nguyễn Hùng A, sinh năm 1966 - Có mặt

Địa chỉ: đường G, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1952 - Có mặt

Địa chỉ: đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1950 - Có mặt.

Địa chỉ: đường V, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1955 - Có mặt.

Địa chỉ: đường V, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Ông Nguyễn Phi H - Vắng mặt.

Địa chỉ: đường T, phường O, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thanh L - Vắng mặt.

Địa chỉ: đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.7. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1962 - Có mặt.

Địa chỉ: đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim C là nguyên đơn; ông Nguyễn M là bị đơn; ông Nguyễn Hùng A, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Đ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Trọng H trình bày có nội dung như sau:

Vào ngày 15/4/2014, bà Nguyễn Thị Kim C đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi H 01 căn nhà và đất tại địa chỉ đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 12xxxx ngày 22/01/2014, diện tích đất là 319,4m², thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố B với giá là 1.700.000.000 đồng. Hai bên tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục đăng ký sang tên đôi chủ theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 25/4/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã xác nhận việc biến động chủ sử dụng sang tên bà Nguyễn Thị Kim C trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 12xxxx ngày 22/01/2014 và ông H đã bàn giao nhà, đất cho bà C quản lý, sử dụng.

Đến ngày 30/4/2014, bà C khóa cửa nhà và về huyện E để giải quyết công việc gia đình, nhưng đến chiều ngày 01/5/2014 khi trở về thì thấy ông Nguyễn M đã phá khóa cửa nhà và chiếm giữ trái phép căn nhà của bà C. Sau đó, bà C đã làm đơn gửi chính quyền địa phương để giải quyết nhưng ông M vẫn không giao trả lại căn nhà mà chiếm giữ trái phép nhà, đất của bà C từ đó đến nay.

Bà C xác định nhà, đất tại đường N, phường L, thành phố B đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông Nguyễn Phi H và thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà.

Bà C đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Hùng A phải có trách nhiệm trả lại cho bà căn nhà và đất tại địa chỉ đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ý kiến trình bày của bị đơn ông Nguyễn M (tại Đơn đề nghị ngày 07/6/2016) và trình bày những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Hùng A có nội dung như sau:

Ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A và ông Nguyễn Hùng D (ông D đã chết vào năm 2004) là con ruột của bà Trương Thị B (bà B chết năm 1997). Nguồn gốc diện tích đất 319,4m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố B là do bà B nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3 vào ngày 20/7/1993 và đã được Ủy ban nhân dân phường L, thành phố B xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà B có xây dựng một căn nhà trên đất để ở cùng ông Nguyễn Hùng D. Sau đó bà B chết không để lại di chúc, bà giao giấy tờ mua bán thửa đất trên cho con là Nguyễn Thị T1 cất giữ. Khi ông Nguyễn Hùng D còn sống các anh, chị em đã nhiều lần bàn bạc, thỏa thuận khôi tài sản của mẹ để lại là tài sản chung với mục đích làm nhà từ đường.

Năm 1995, ông D đưa bà Nguyễn Thị Thanh L về chung sống trong nhà nhưng không có đăng ký kết hôn. Đến năm 2004, ông D chết không để lại di chúc. Đầu năm 2014, bà Nguyễn Thị Thanh L đã tự ý kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất do bà B mua của bà Nguyễn Thị T3 và ngày 22/01/2014 Ủy ban nhân dân thành phố B đã ra Quyết định số 503/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 12xxxx, đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, diện tích đất là 319,4m², địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố B cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Hùng D (đã chết).

Đến tháng 5/2014 thì gia đình mới phát hiện ra việc bà L tự ý kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng nhà, đất cho người khác. Nhà, đất là tài sản chung của gia đình tôi, chúng tôi chưa ký giấy tờ bán cho ai cả. Vào cuối tháng 4/2014, khi chị em chúng tôi tập trung về nhà để chuẩn bị làm giỗ cho mẹ thì không mở được khóa nhà, nên đã gọi thợ khóa đến mở cửa nhà, sau đó giao cho ông Nguyễn M quản lý nhà, đất của gia đình.

Việc nguyên đơn khởi kiện thì gia đình chúng tôi không đồng ý. Bởi vì: nhà và đất này là di sản của mẹ chúng tôi là Trương Thị B để lại để làm nơi thờ tự, đây là tài sản chung của chúng tôi nhưng bà Nguyễn Thị Thanh L lại tự ý kê khai để được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông D và bà L, sau đó kê khai phân chia di sản thừa kế do ông D để lại trái pháp luật; Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP

12xxxx ngày 22/01/2014, là không đúng quy định của pháp luật. Chúng tôi đã khởi kiện vụ án hành chính và tại Bản án số 10/2015/HC-PT ngày 08/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên: “Hủy Quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 22/01/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Thanh L đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, diện tích đất là 319,4m², tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 12xxxx ngày 22/01/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thanh L”. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 22/01/2014 là trái quy định của pháp luật, còn bà L chuyển nhượng đất cho người khác là hành vi tẩu tán nhằm chiếm đoạt tài sản, nên các giao dịch liên quan đến thửa đất này đều trái pháp luật, không có giá trị pháp lý, nên nhà đất vẫn là tài sản chung của anh chị em chúng tôi.

Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chúng tôi phải trả lại nhà đất tại địa chỉ đường N, phường L, thành phố B là không có cơ sở, chúng tôi không đồng ý.

Ý kiến trình bày của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi H có nội dung như sau:

Vào năm 2014, tôi mua của bà Nguyễn Thị Thanh L căn nhà và đất đường N, phường T, thành phố B, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, sau đó ông H đã dọn đến và sửa sang lại nhà. Tuy nhiên, vì nhu cầu cấp bách nên ông H đã bán lại nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Kim C, sau khi hoàn tất thủ tục mua bán và sang tên đổi chủ theo quy định, ông H đã bàn giao nhà, đất cho bà C sử dụng. Sau đó khoảng 03 tháng thì thấy có bà T1, ông M và các anh chị em của họ đến tại căn nhà trên, xâm phạm chỗ ở của bà C và chiếm giữ căn nhà cho đến nay. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua tài sản hợp pháp ngay tình.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh L: Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần để làm việc nhưng vẫn vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2017/DS-ST ngày 20/3/2017, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột quyết định:

- Căn cứ: khoản 2 Điều 26, Điều 144, Điều 147, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 255, Điều 256, Điều 258 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng: điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C. Buộc bị đơn ông Nguyễn M phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C căn nhà và đất tại địa chỉ đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã

được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 12xxxx ngày 22/01/2014, diện tích là 319,4m², thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố B.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, về án phí tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án, nghĩa vụ Thi hành án, thỏa thuận thi hành án và thời hạn thi hành án cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

- Ngày 03/4/2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Hùng A, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Đ2 và ông Nguyễn M có trách nhiệm trả lại nhà và đất tại đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà.

- Ngày 30/3/2017, bị đơn ông Nguyễn M và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A có đơn kháng cáo với cùng nội dung: đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án số 11/2017/DSST ngày 20 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-DS ngày 03/4/2017 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 20/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà phúc thẩm:

* Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

* Về nội dung: Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Hùng A là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng nghị số 02/QĐKNPT-DS ngày 03/4/2017 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Hùng A; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C, hủy Bản án dân sự số 11/2017/DS-ST ngày 20/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giao cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm về thủ tục tố tụng Hội đồng xét xử thấy rằng: Địa chỉ cư trú cuối cùng của bà Nguyễn Thị Thanh L là tại đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà L chuyển nơi cư trú nhưng không thông báo cho chính quyền địa phương nên thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ theo điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không thể cấp tổng đạt, thông báo trực tiếp nên tiến hành niêm yết công khai văn bản tố tụng là phù hợp với quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với nội dung cho rằng Tòa án sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố B và bà Nguyễn Thị Phương H (vợ ông H) vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy: vụ án Tòa án đang giải quyết là tranh chấp đòi lại nhà đất do người khác đang chiếm giữ chứ không phải là “tranh chấp quyền sở hữu” hay “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng” nên bà H và Ủy ban nhân dân thành phố B không có quyền lợi hoặc nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án mà quyền lợi, nghĩa vụ của những người này có liên quan trong vụ án khác (vụ án hành chính, vụ án đòi bồi thường thiệt hại). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là đúng pháp luật.

Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng là không chỉ định người đại diện cho ông Nguyễn M. Hội đồng xét xử nhận thấy theo quy định tại Điều 88 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án phải chỉ định người đại diện để tham gia tố tụng nếu có “...đương sự là người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi mà không có người đại diện hoặc đại diện theo pháp luật của họ thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 87 của Bộ luật tố tụng dân sự”. Trong vụ án này, ông Nguyễn M là người đi lại khó khăn, bị khuyết tật và chưa có kết luận giám định pháp y tâm thần nên không thuộc trường hợp là người khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi theo quy định tại Điều 23 Bộ luật dân sự năm 2015 do đó không thuộc trường hợp phải có người đại diện theo quy định tại Điều 88 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo

hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy: Bà Nguyễn Thị Thanh L chung sống với ông Nguyễn Hùng D vào năm 1995 nhưng không có đăng ký kết hôn, đến năm 2004 ông D chết (không để lại di chúc). Đến đầu năm 2014, bà Nguyễn Thị Thanh L đã tự ý kê khai làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất do bà B mua của bà Nguyễn Thị T3. Ngày 22/01/2014, Ủy ban nhân dân thành phố B đã ra Quyết định số 503/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 12xxxx, đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, diện tích đất là 319,4m², địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố B cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Hùng D (đã chết). Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, bà Nguyễn Thị Thanh L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phi H, ông H lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim C, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã xác nhận việc đăng ký biến động sang tên theo đúng quy định, bà C là người chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản thông qua giao dịch hợp pháp.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 “...*Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.*” và Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005 “...*Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa...*”. Do vậy, mặc dù việc bà L đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là trái quy định của pháp luật nhưng việc bà Nguyễn Thị Kim C là người thứ ba nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà C là chủ sở hữu hợp pháp về tài sản là có căn cứ, đúng pháp luật nên việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột; kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ để chấp nhận. Mặt khác, Bản án hành chính phúc thẩm số 10/2015/HC-PT ngày 08/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh L là trái pháp luật. Vì vậy, quyền lợi của ông M, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A sẽ được đảm bảo bằng

một vụ án dân sự khác, hiện các đương sự trên đã có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để được xem xét, giải quyết.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà C yêu cầu bị đơn ông Nguyễn M và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A trả đất và căn nhà tại địa chỉ đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà hiện nay ông M đang quản lý, sử dụng. Như vậy, việc Bản án sơ thẩm chỉ buộc ông Nguyễn M là người đang chiếm hữu, sử dụng nhà, đất là thiếu sót, chưa triệt để vụ án. Bởi lẽ, tại đơn xin sang nhượng đất trồng cà phê (BL 42, 43) bà Trương Thị B có ghi “*căn nhà tôi làm trên mảnh đất này tạm thời cho con tôi ở tạm (Nguyễn Hùng D). Sau này, bản cùng bán đi có sự đồng ý của bảy đứa con*”. Mặt khác, ông Nguyễn M và bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A thuộc hàng kế thứ nhất theo Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005 nên cần buộc các ông, bà này phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C căn nhà và đất tại địa chỉ đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí DSPT: Bị đơn ông Nguyễn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng nghị số 02/QĐKNPT-DS ngày 03/4/2017 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột; kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

Buộc ông Nguyễn M và bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C căn nhà và đất tại địa chỉ đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 12xxxx ngày 22/01/2014, diện tích là 319,4m², thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố B.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn ông Nguyễn M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả

cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí là 22.050.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột ngày 24/5/2016 theo biên lai số AA/2014/0037737.

3.2. Về chi phí định giá: Chấp nhận việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí định giá 2.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ngày 23/12/2016 (đã định giá và chi phí xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Trần Trọng H đã nộp thay theo biên lai thu số AA/2016/0000182 ngày 10/4/2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, mỗi người được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Nguyễn Hùng A đã nộp theo biên lai số AA/2016/0000153 ngày 05/4/2017 và nộp thay cho các bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị Đ2, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị Đ1 và Nguyễn M theo biên lai thu tiền số AA/2016/0000154, AA/2016/0000155, AA/2016/0000156, AA/2016/0000157, AA/2016/0000158 vào ngày 05/4/2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; Các ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hùng A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố Buôn Ma Thuột;
- Dương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung