

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 249/2020/DS-PT

Ngày 15-9-2020

V/v tranh chấp tài sản chung, hủy kết  
quả bán đấu giá, hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thanh Trúc

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đào Thị Thu Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:*** Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về việc “tranh chấp tài sản chung, hủy kết quả bán đấu giá, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST, ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 276/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

1. Ông Trần Văn D, sinh năm: 1982; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông D:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019), có mặt.

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* Ông Đặng Văn T, sinh năm 1989, địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1961. Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, ông N có mặt, bà H vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà H:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 04/3/2020).

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

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Hà Thị Hạnh L, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tuấn H, chức vụ: Chấp hành viên, theo Quyết định ủy quyền số 1103/QĐ-CCTHADS ngày 03/9/2020, có mặt.

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C; địa chỉ: Số N, M, khu A, khu dân cư B, thành phố C, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đặng Hoàng C, chức vụ: Giám đốc, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đinh Chí L, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (văn bản ủy quyền ngày 23/10/2019), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

9. Bà Lương Thị X, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

10. Bà Lê Thị Thoa, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

11. Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1964;

13. Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14. Bà Lê Thị N, sinh năm 1983;

15. Ông Lý H, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

16. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

17. Bà Vương Thị Thanh H, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

18. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978;

19. Ông Lê Văn N, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Ông N có mặt, bà L có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

20. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ: Số nhà N, khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

21. Bà Lê Thị Hải L, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà N, khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

22. Bà Huỳnh Thị I, sinh năm 1955; địa chỉ: 28 N, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương, có mặt.

23. Bà Trần Thị H, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Nguyên đơn ông Trần Văn D, ông Trần Văn T.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà Huỳnh Thị I bà Nguyễn Hoàng O, bà Nguyễn Thị Thùy T, bà Lương Thị X, bà Lê Thị T, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Bé T, ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị Thu L, bà Lê Thị N, ông Lý H, bà Nguyễn Thị H, bà Vương Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị H, bà Lê Thị Hải L.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2017, đơn yêu cầu ngày 31/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/11/2018, đơn rút đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/10/2019, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn D là ông Nguyễn Văn V và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn T là ông Đặng Văn T thống nhất trình bày:

Ông D và ông T là con ruột của ông N và bà H. Gia đình ông D có 04 người gồm: Ông N, bà H, ông D và ông T. Trong quá trình sinh sống, gia đình tạo lập được tài sản chung gồm 03 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như sau:

- Quyền sử dụng đất đối với khu đất số 375, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất này do gia đình khai phá năm 1986. Trong quá trình khai phá, gìn giữ, bảo quản và sử dụng, ông D và ông T đều có công sức đóng góp. Phần đất này được cấp cho hộ gia đình. Các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp bốn có diện tích 186 m<sup>2</sup> được xây dựng năm 2000; 01 mái che nối liền phía trước căn nhà có diện tích 76 m<sup>2</sup> được làm năm 2011; 01 hệ thống tường rào có chiều dài 27 mét cao 2,3 mét được xây móng bằng gạch khung sắt được làm năm 2011; 01 nhà vệ sinh riêng biệt có diện tích 04 m<sup>2</sup>, 04 cây mít trồng năm 2012; 01 cây Sake trồng năm 2012; 01 cây xoài trồng năm 2005. Hiện ông Trần Văn T đang sinh sống quản lý căn nhà cấp 04 có diện tích 186 m<sup>2</sup>.

- Quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc thửa số 28, thửa 77, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Phần đất này do ông D, ông T cùng bố mẹ bỏ tiền ra mua của ông Lê Văn H năm 2008, đến năm 2011 mới làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất có các tài sản gồm: 01 căn nhà có diện tích 24 m<sup>2</sup> được xây năm 2008; 01 căn nhà tạm dùng làm bếp có diện tích 16 m<sup>2</sup>; 1.320 cây cao su trồng năm 2009; 01 cây xanh trồng năm 2011; 01 cây dừa trồng năm 2008; 05 cây mít trồng năm 2008.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất này do gia đình khai phá năm 1986. Trong quá trình khai phá gìn giữ, bảo quản và sử dụng ông D và ông T đều có công sức đóng góp, đến năm 2004 ông D, ông T cùng gia đình bỏ tiền ra mua thêm một phần diện tích đất của ông Lê Văn H. Năm 2005 hai phần đất này được gộp chung lại làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất này có 1.750 cây cao su trồng năm 2004.

Do bà H, ông N làm ăn thua lỗ nên các tài sản trên bị kê biên để thanh toán tài sản cho các chủ nợ. Tuy nhiên khi cơ quan thi hành án dân sự đã thực hiện kê biên toàn bộ các tài sản trên để thanh toán nghĩa vụ của ông N, bà H mà không xem xét đến phần tài sản chung của ông D, ông T. Việc xác định tài sản chung như vậy là không đúng quy định pháp luật. Bởi vì tài sản trên ông D và ông T đều có công sức đóng góp và xây dựng nên. Do đó, ông D, ông T khởi kiện yêu cầu ông N, bà H chia 03 phần đất và tài sản trên đất thành 04 phần bằng nhau cho 04 thành viên trong gia đình. Trong đó ông D, ông T yêu cầu mỗi người

nhận một phần. Phần giá trị tài sản ông D và ông T được nhận là giá trị  $954.507.250 \text{ đồng} \times 2 = 1.909.014.500 \text{ đồng}$ .

Ông D, ông T yêu cầu nhận hiện vật là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa 375, tờ bản đồ 30 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương trị giá 556.823.000 đồng, ông D, ông T yêu cầu được đồng sử dụng phần đất này. Ngoài ra, ông D, ông T yêu cầu ông N, bà H thanh toán bằng tiền phần chênh lệch là  $1.909.014.500 \text{ đồng} - 556.823.000 \text{ đồng} = 1.352.191.500 \text{ đồng}$ .

Ngày 31/8/2018, ông D, ông T bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy:

- Kết quả bán đấu giá tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản A ngày 27/10/2016;

- Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 195 ngày 27/10/2016 và Công văn số 1281/CV-CL ngày 08/11/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản A;

- Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 196 ngày 27/10/2016 và Công văn số 1280/CV-CL ngày 08/11/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản A.

Ngày 16/11/2018, ông D, ông T tiếp tục bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 004979, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00188 thửa đất số 76, tờ bản đồ số 49, diện tích  $17.030,4\text{m}^2$  tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/3/2017 cho bà Lê Thị H.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 128691, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01518 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 49, diện tích  $12.186\text{m}^2$  tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2017 cho bà Hà Thị Hạnh L.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 128692, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01517 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 49, diện tích  $7.046,5\text{m}^2$  tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2017 cho bà Hà Thị Hạnh L.

Ngày 21/10/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông D, ông T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 31/8/2018 và ngày 16/11/2018. Ông V, ông T thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2017 và biên bản định giá ngày 24/8/2017.

Tại bản tự khai ngày 21/3/2017, ngày 21/10/2019, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn N đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Thông nhất với nguyên đơn về quan hệ huyết thống. Ông D và ông T là con ruột của ông bà. Trong quá trình chung sống thì gia đình có tạo lập được các tài sản gồm 03 phần đất và tài sản trên đất như sau:

- Phần đất thuộc thửa số 375, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là do gia đình ông khai phá năm 1986 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 với nội dung là cấp cho hộ gia đình. Sau đó năm 2015 gia đình ông có bán 01 phần đất thì đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào năm 2016. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất này hiện ông N, bà H đang giữ.

- Phần đất thuộc thửa 76 tờ bản đồ 49 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc khai phá năm 1986 với diện tích 2000 m<sup>2</sup> và 01 phần đất còn lại mua năm 2004. Tiền mua đất là do ông N, bà H và ông D, ông T bỏ ra. Đến năm 2005 ông N, bà H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gộp 02 phần đất này lại, từ đó đến nay ông N, bà H chưa đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần nào. Hiện nay phần đất này đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện C kê biên và bán đấu giá cho người khác.

- Phần đất thuộc thửa 28, 77 tờ bản đồ 49 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương nguồn gốc là mua năm 2008, đến năm 2011 ông N, bà H mới làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tiền mua đất là do ông bà và ông D, ông T bỏ ra. Hiện nay phần đất này đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên và bán đấu giá cho người khác.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chia 03 phần đất và tài sản trên đất thành 04 phần bằng nhau mỗi người nhận một phần, thì ông N, bà H đồng ý. Vì ông D, ông T có đóng góp công sức và tiền bạc trong việc tạo lập 03 phần đất trên và tài sản trên đất. Tuy nhiên hiện nay các thửa đất số 76, 28, 77 tờ bản đồ 49 tọa lạc tại ấp A, xã B do ông N và bà H đứng tên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C bán đấu giá và sang tên cho người khác nên ông N và bà H không còn tài sản để thanh toán khoản chênh lệch cho ông D, ông T. Ông N thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2017 và biên bản định giá ngày 24/8/2017.

Tại bản tự khai ngày 26/4/2017, ngày 20/01/2019, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Vào ngày 27/10/2016 bà H có mua tài sản bán đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C; địa chỉ: Số 17 A, khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 196 và được giao đất theo Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 08/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Bà H hiện đang quản lý và sử dụng khu đất có diện tích 17.030,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Ý kiến của bà H đối với phần đất này là không đồng ý chia phần đất theo tài sản chung và không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà vì bà H đã mua đất của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D bán đấu giá và hiện nay bà H là người sử dụng, quản lý đất.

Tại bản tự khai ngày 26/4/2017, ngày 20/01/2019, quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Hạnh L trình bày:

Vào ngày 27/10/2016 bà L có mua tài sản bán đấu giá tại Trung tâm bán đấu giá do Công ty Trách nhiệm hữu hạn dịch vụ bán đấu giá tài sản C. Địa chỉ số 17 A, khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 195 và được giao đất theo Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 08/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Hiện nay bà L đang quản lý và sử dụng khu đất có diện tích 19.232 m<sup>2</sup> thửa đất số 28, 77 tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chia tài sản chung là phần đất bà đang quản lý sử dụng và yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà thì bà không đồng ý vì tài sản bà có được là do bà mua theo thủ tục bán đấu giá của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Tại Công văn 1227/CCTHADS ngày 12/12/2018, Công văn số 358/CCTHADS ngày 05/04/2017 và Thông báo số 1535/TB-THADS ngày 24/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hợp đồng với Công ty trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C để đưa tài sản của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn N ra bán đấu giá và ngày 27/10/2016 Công ty trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C đã tổ chức bán đấu giá các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 17.030,4m<sup>2</sup> (trong đó: 15.737,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 1.293m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang suối) thuộc thửa 76, tờ bản đồ 49, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương và 1.750 cây cao su. Người mua được tài sản là bà Lê Thị H.

- Quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 19.232,5m<sup>2</sup> (trong đó 17.842,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 1.390,1m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang suối), thuộc thửa 28, 77 tờ bản đồ 49, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương và tài sản trên đất gồm: nhà cấp 4 có diện tích 24m<sup>2</sup>; nhà tạm có diện tích 16m<sup>2</sup>; 1.320 cây cao su; 01 cây ổi; 01 cây xanh; 01 cây dừa; 05 cây mít. Người mua được tài sản là bà Hà Thị Hạnh L.

Ngày 11/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C phối hợp với chính quyền địa phương và cơ quan chuyên môn tiến hành giao tài sản bán đấu giá thành cho bà H và bà L theo quy định.

Ngày 02/12/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua trúng đấu giá. Bà H và bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản mua trúng đấu giá theo quy định pháp luật.

Nay ông D, ông T yêu cầu hủy các hợp đồng bán đấu giá và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, bà L, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có ý kiến như sau:

Theo quy định tại khoản 13, điều 26, mục 1, chương III Luật Tổ tụng dân sự năm 2015 quy định thẩm quyền giải quyết của Tòa án đối với tranh chấp về kết quả bán đấu giá, thanh toán phí tôn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Tại khoản 2, điều 102 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014 quy định người có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá là chấp hành viên, người mua được tài sản bán đấu giá. Trong trường hợp này ông D, ông T không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá.

Đồng thời theo quy định tại Điều 106 Luật Thi hành án được sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người mua được tài sản thi hành án được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.

Đối với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để tránh trường hợp người phải thi hành án trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với tài sản của mình.

Tại Công văn số 644/CV-CL ngày 17/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C thực hiện việc bán đấu giá tài sản của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Thu H ngày 27/10/2016 là đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ tư pháp. Nên ông D, ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá là không có cơ sở.

Mặt khác, theo Điều 102 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014 và khoản 13, điều 26, mục 1, chương III Luật Tổ tụng dân sự năm 2015 thì ông D, ông T không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy kết quả bán đấu giá.

Tại Công văn 5167/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/10/2019 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, Công văn 971/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 03/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, ông Đinh Chí L – Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CS 00188 ngày 06/3/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị H sinh năm 1977; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CS 01518 ngày 26/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị Hạnh L, sinh năm 1984 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng



đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CS 01517 ngày 26/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị Hạnh L, sinh năm 1984.

Ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này được cấp đúng theo quy định của khoản 1 Điều 84 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Điều 23 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 04/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại bản tự khai ngày 27/12/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Bà là cháu họ của bà Nguyễn Thị Thu H. Ngày 18/5/1995 bà được nhập hộ khẩu chung với nhà bà H, trong sổ hộ khẩu bao gồm 05 người là Trần Văn N, Nguyễn Thị Thu H, Trần Văn D, Trần Văn T, Nguyễn Thị Thu T. Đến năm 2013 bà T được tách riêng ra khỏi hộ khẩu gia đình nhà bà H. Hiện nay gia đình bà H đang có tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Việc tranh chấp này bà T không có ý kiến và đòi hỏi gì vì tài sản tranh chấp là của gia đình bà Nguyễn Thị Thu H, không phải là tài sản của bà T.

Tại đơn trình bày ý kiến và yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 27/12/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Nguyễn Hoàng O, Nguyễn Thị Thùy T, Lương Thị X, Lê Thị T, Nguyễn Thị Bé T, Đặng Văn L, Nguyễn Thị Thu L, Lê Thị N, Lý H, Nguyễn Thị H, Vương Thị Thanh H, Nguyễn Thị L, Lê Văn N, Nguyễn Thị T, Lê Thị Hải L, Huỳnh Thị I, Trần Thị H thống nhất trình bày:

Vụ án của các ông, bà đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án và đã chuyển sang Cơ quan thi hành án dân sự. Các ông, bà chỉ chờ Chi cục thi hành án dân sự thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để xác định tài sản của người phải thi hành án để trả tiền cho ông bà. Đối với vụ án tranh chấp giữa ông D, ông T với ông N, bà H các ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST, ngày 16/3/2020 của TAND huyện C, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “tranh chấp tài sản chung” của ông Trần Văn D, ông Trần Văn T đối với ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Thu H.

2. Giao cho ông Trần Văn D và ông Trần Văn T sử dụng phần đất có diện tích 1.399,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa đất số 653;

Phía Tây giáp thửa 652;

Phía Nam giáp thửa 552;

Phía Bắc giáp đường ĐH 701 nhựa.

(sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 04 có diện tích  $186m^2$  được xây dựng năm 2000, 01 mái che nối liền phía căn nhà có diện tích  $76m^2$  được làm năm 2011, 01 hệ thống tường rào có diện tích chiều dài 27m x cao 2,3 m được xây móng bằng gạch khung sắt được làm năm 2011, 01 nhà vệ sinh riêng biệt có diện tích  $04m^2$ , 04 cây mít trồng năm 2012, 01 cây Sake trồng năm 2012; 01 cây xoài trồng năm 2005.

3. Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông D 156.700.800 đồng (một trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm nghìn tám trăm đồng).

Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán cho ông T 144.971.900 đồng (một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi một nghìn chín trăm đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C ngày 27/10/2016; huỷ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 195 ngày 27/10/2016 và Công văn số 1281/CV-CL ngày 08/11/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C; huỷ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 196 ngày 27/10/2016 và Công văn số 1280/CV-CL ngày 08/11/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C và yêu cầu hủy ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 004979, số vào sổ cấp GCN: CS 00188 thửa đất số 76, tờ bản đồ số 49, diện tích  $17.030,4m^2$  tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/3/2017 cho bà Lê Thị H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 128691, số vào sổ cấp GCN: CS 01518 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 49, diện tích  $12.186m^2$  tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2017 cho bà Hà Thị Hạnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 128692, số vào sổ cấp GCN: CS 01517 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 49, diện tích  $7.046,5m^2$  tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2017 cho bà Hà Thị Hạnh L của ông Trần Văn D và ông Trần Văn N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí do đặc, định giá tài sản, nghĩa vụ chậm thi hành án, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/3/2020 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà Huỳnh Thị I, bà Nguyễn Hoàng O, bà Nguyễn Thị Thùy T, bà Lương Thị X, bà Lê Thị T, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Bé T, ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị Thu L, bà Lê Thị N, ông Lý

H, bà Nguyễn Thị H, bà Vương Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị H, bà Lê Thị Hải L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem xét lại việc định giá tài sản và công sức đóng góp đối với tài sản chung.

Ngày 29/4/2020, nguyên đơn ông Trần Văn D, ông Trần Văn T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 09/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/4/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; xác định công sức đóng góp đối với các thửa đất 375, 28, 76, 77 của nguyên đơn chưa phù hợp; xác định giá trị tài sản chung để phân chia không chính xác gây thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn, làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ thi hành án và xâm phạm đến quyền lợi của người được thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Kiểm sát viên giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm thì đại diện nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị đối với phần rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ kháng cáo, kháng nghị về tài sản chung. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét vấn đề này, giữ nguyên phần quyết định chỉ này của bản án sơ thẩm. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp 04 thửa đất số 76, 77, 28, 375, trong đó, các thửa đất số 76, 77, 28 đã bán đấu giá được với số tiền 1,8 tỷ đồng. Cơ quan thi hành án đã phân chia trả cho 15 người được thi hành án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm định giá tài sản các thửa đã bán đấu giá 76, 77, 28 và sử dụng giá tại thời điểm giải quyết vụ án là chưa phù hợp. Đánh giá phân chia tài sản tranh chấp, công sức đóng góp của từng thành viên trong hộ gia đình chưa phù hợp vì hồ sơ cấp đất là cấp cho cá nhân ông N, bà H. Quá trình kê biên thi hành án thì còn thể hiện người được thi hành án là bà Nguyễn Thị Ngọc P nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà P vào tham gia vụ án. Đề nghị, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và kháng cáo của những người liên quan, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Bé T, bà Nguyễn Thị Thu L, ông Đặng Văn L, bà Vương Thị Thanh H, bà Hà Thị Hạnh L, bà Nguyễn Thị L, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự trên.

#### **[2] Về nội dung:**

##### **[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:**

Diện tích đất 1.399,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 375, tờ bản đồ số 30, tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00028 QSDĐ/396/QĐ-UB/2000 ngày 10/7/2000 (cấp đổi lại GCNQSDĐ số CS00043 ngày 12/01/2016), do UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn N, nguồn gốc đất do ông N khai phá năm 1986 (bút lục số 338 – 348, 378 – 384, 388 – 406, 410 – 429). Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 04 có diện tích 186m<sup>2</sup> xây dựng năm 2000, 01 mái che nối liền phía căn nhà diện tích 76m<sup>2</sup> xây dựng năm 2011, 01 hệ thống tường rào chiều dài 27 x chiều cao 2,3m, móng gạch khung sắt xây dựng năm 2011, 01 nhà vệ sinh riêng biệt diện tích 04m<sup>2</sup>, 04 cây mít trồng năm 2012, 01 cây Sake trồng năm 2012, 01 cây xoài trồng năm 2005.

Diện tích đất 12.186,0m<sup>2</sup> thuộc thửa số 28 và 7.046,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 608167, sổ vào sổ CH 00367 ngày 10/6/2011, do UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Thu H, nguồn gốc đất do ông N, bà H nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực số 92 ngày 21/3/2011 tại UBND xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương (bút lục 373 – 354). Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà có diện tích 24m<sup>2</sup> được xây năm 2008; 01 căn nhà tạm dùng làm bếp có diện tích 16m<sup>2</sup>; 1.320 cây cao su trồng năm 2009; 01 cây xanh trồng năm 2011; 01 cây dừa trồng năm 2008; 05 cây mít trồng năm 2008.

Diện tích đất 17.030,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 788101, sổ vào sổ H 00970 ngày 09/8/2005, do UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn N, nguồn gốc đất do ông N tự khai phá năm 1986 (bút lục số 349 – 353)

Năm 2016, ông N, bà H phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho các ông bà L, L, T, P, H, T, H, X, T, O theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân huyện C (bút lục số 104, 232 – 240), cụ thể:

+ Bà H trả cho bà Nguyễn Thị Thu L và ông Đặng Văn L số tiền 50.000.000 đồng; bà H, ông N liên đới trả cho bà L, ông L số tiền 200.000.000 đồng theo QĐCNSTT số 82/2016/QĐST-DS ngày 30/3/2016.

+ Bà H thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bé T số tiền 100.000.000 đồng theo QĐCNSTT số 81/2016/QĐST-DS ngày 30/3/2016.

+ Bà H, ông N liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc P số tiền 120.000.000 đồng theo QĐCNSTT số 78/2016/QĐST-DS ngày 23/3/2016.

+ Bà H thanh toán cho bà Lê Thị H số tiền 147.745.000 đồng theo QĐCNSTT số 69/2016/QĐST-DS ngày 18/3/2016.

+ Bà H thanh toán cho bà Lê Thị T số tiền 90.000.000 đồng theo QĐCNSTT số 67/2016/QĐST-DS ngày 09/3/2016.

+ Bà H thanh toán cho bà Trần Thị H số tiền 214.879.000 đồng theo QĐCNSTT số 49/2016/QĐST-DS ngày 08/3/2016.

+ Bà H thanh toán cho bà Lương Thị X số tiền 366.774.000 đồng theo QĐCNSTT số 48/2016/QĐST-DS ngày 08/3/2016.

+ Bà H thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền 180.000.000 đồng theo QĐCNSTT số 09/2016/QĐST-DS ngày 13/01/2016.

+ Bà H thanh toán cho bà Nguyễn Hoàng O số tiền 390.000.000 đồng theo QĐCNSTT số 08/2016/QĐST-DS ngày 12/01/2016.

Ngày 20/01/2016 và ngày 05/4/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra các Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của các ông bà L, L, T, P, H, T, H, X, T, O.

Ngày 22/01/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xác minh việc thế chấp tài sản là các thửa đất số 76 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn T – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch C và thửa số 28,77 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V – Chi nhánh huyện C thì các thửa đất trên đang thế chấp tại các ngân hàng (bút lục số 108, 109) theo hợp đồng tín dụng ngày 27/11/2014 thời hạn vay 05 năm, số tiền 500.000.000 đồng (thửa số 76), hợp đồng tín dụng ngày 19/10/2015 thời hạn vay 36 tháng, số tiền 450.000.000 đồng (thửa số 28, 77).

Ngày 15/4/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C về đăng ký biến động, đăng ký giao dịch bảo đảm quyền sử dụng đất thì thửa số 76 đang đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn T – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch C ngày 28/11/2014 để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn T – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch C; thửa số 28, 77 đang đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông

thôn V – Chi nhánh huyện C ngày 19/10/2015 để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V – Chi nhánh huyện C; thửa số 375 chưa có biến động, không đăng ký giao dịch bảo đảm (bút lục số 135 – 136).

Ngày 05/02/2016 và ngày 19/4/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản, quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 375, 28, 77, 76 cùng toàn bộ tài sản trên đất; ngày 11/5/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tiến hành kê biên tài sản trên (bút lục số 269, 270 - 273).

Ngày 28/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có văn bản số 1277/THADS đề nghị Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C ký hợp đồng bán đấu giá tài sản đối với tài sản kê biên.

Ngày 02/8/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản số 138 để giao tài sản cho Công ty thực hiện việc bán đấu giá các thửa đất số 375, 28, 77, 76 cùng toàn bộ tài sản trên đất (bút lục số 294 – 297).

Ngày 27/10/2016, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C tổ chức bán đấu giá tài sản là thửa đất số 76, 28, 77 cùng tài sản trên đất, bà Lê Thị H, bà Hà Thị Hạnh L là người trúng đấu giá (bút lục 316 – 326).

Ngày 08/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra Quyết định giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá bà Lê Thị H diện tích đất 17.030,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 76 và 1.750.000 cây cao su, giá trị tài sản 838.000.000 đồng và bà Hà Thị Hạnh L diện tích đất 19.232,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 28, 77 và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 diện tích 24m<sup>2</sup>, nhà tạm diện tích 16 m<sup>2</sup>, 1.320 cây cao su, 01 cây ổi, 01 cây xanh, 01 cây dừa, 05 cây mít, giá trị tài sản 950.000.000 đồng; ngày 11/11/2016 đã tiến hành bàn giao tài sản cho bà H, bà L (bút lục số 183 – 188).

Ngày 06/3/2017, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 004979, số vào sổ CS00188 (thửa số 76); ngày 26/7/2017, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 128692, số vào sổ CS01517 (thửa số 77) và số CH 128691, số vào sổ CS01518 (thửa số 28).

[2.2] Căn cứ QĐCNSTT số 78/2016/QĐST-DS ngày 23/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện C và Quyết định thi hành án số 1891/QĐ-CCTHADS ngày 05/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thì bà Nguyễn Thị Ngọc P được xác định là người được thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N xác định có nợ những người liên quan trong vụ án, Chi cục Thi hành án xác định chỉ mới trả được cho 15 người được Thi hành án nhưng không rõ là những ai.

Tại Điều 7 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án có quyền: Yêu cầu Tòa án xác định, phân chia quyền sở hữu, sử dụng tài sản; yêu cầu Tòa án giải thích những điểm chưa rõ,

đính chính lỗi chính tả hoặc số liệu sai sót; khởi kiện dân sự để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình trong trường hợp có tranh chấp về tài sản liên quan đến thi hành án. Và tại Điều 5 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) quy định: *“Trong quá trình thi hành án, quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ”*.

Nhận thấy, việc giải quyết việc dân sự này có liên quan trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của người được thi hành án. Như vậy, để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự, khi giải quyết việc dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm phải căn cứ vào khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 3 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) để đưa người được thi hành án là bà Nguyễn Thị Ngọc P tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới giải quyết toàn diện và triệt để việc dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Ngọc P vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Ngoài ra, cần thu thập thêm các chứng cứ liên quan đến việc bà H, ông N có nghĩa vụ thi hành án cho các ông bà Lê Thị H, Lê Thị N, Lý H, Nguyễn Thị H, Vương Thị Thanh H, Nguyễn Thị L, Lê Văn N, Nguyễn Thị T, Lê Thị Hải L, Huỳnh Thị I và ông N, bà H còn có nghĩa vụ trả nợ đối với ai nữa hay không?

[2.3] Đối với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C ngày 27/10/2016; huỷ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 195 ngày 27/10/2016 và Công văn số 1281/CV-CL ngày 08/11/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C; huỷ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 196 ngày 27/10/2016 và Công văn số 1280/CV-CL ngày 08/11/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C và yêu cầu hủy ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 004979, số vào sổ cấp GCN: CS 00188 thửa đất số 76, tờ bản đồ số 49, diện tích 17.030,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/3/2017 cho bà Lê Thị H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 128691, số vào sổ cấp GCN: CS 01518 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 49, diện tích 12.186m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2017 cho bà Hà Thị Hạnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 128692, số vào sổ cấp GCN: CS 01517 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 49, diện tích 7.046,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2017 cho bà Hà Thị Hạnh L. Ngày 21/10/2019 và tại phiên toà người đại diện hợp pháp của ông Dg, ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với các phần trên, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện nêu trên là đúng pháp luật.

Do sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận một phần; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn D, ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà Huỳnh Thị I, bà Nguyễn Hoàng O, bà Nguyễn Thị Thùy T, bà Lương Thị X, bà Lê Thị T, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Bé T, ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị Thu L, bà Lê Thị N, ông Lý H, bà Nguyễn Thị H, bà Vương Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị H, bà Lê Thị Hải L.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 09/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/4/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

[1.1] Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST, ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương về tranh chấp tài sản chung.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST, ngày 16/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương về hủy kết quả bán đấu giá, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Đình chỉ yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C ngày 27/10/2016; hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 195 ngày 27/10/2016 và Công văn số 1281/CV-CL ngày 08/11/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C; hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 196 ngày 27/10/2016 và Công văn số 1280/CV-CL ngày 08/11/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ bán đấu giá tài sản C và yêu cầu hủy ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 004979, số vào sổ cấp GCN: CS 00188 thửa đất số 76, tờ bản đồ số 49, diện tích 17.030,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/3/2017 cho bà Lê Thị H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng



đất số CH 128691, số vào sổ cấp GCN: CS 01518 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 49, diện tích 12.186m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2017 cho bà Hà Thị Hạnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 128692, số vào sổ cấp GCN: CS 01517 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 49, diện tích 7.046,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2017 cho bà Hà Thị Hạnh L của ông Trần Văn D và ông Trần Văn N.

## **2. Án phí phúc thẩm:**

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho bà Nguyễn Hoàng O, bà Nguyễn Thị Thùy T, bà Lương Thị X, bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Bé T, bà Nguyễn Thị Thu L, ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn N, bà Lê Thị N, ông Lý H, bà Nguyễn Thị H, bà Vương Thị Thanh H, bà Lê Thị Hải L, bà Trần Thị H, bà Lê Thị H, ông Trần Văn T, ông Trần Văn D mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0032550, 0032551, 0032552, 0032553, 0032554, 0032555, 0032556, 0032557, 0032558, 0032559 ngày 30/3/2020; 0032560 ngày 31/3/2020; 0032565, 0032567, 0032568, 0032569 ngày 16/4/2020; 0032664, 0032665 ngày 22/4/2020; số 0032920 ngày 12/6/2020, số 0032926 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Dương.

Bà Huỳnh Thị I được miễn nộp (người cao tuổi).

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

## **CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN**

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

**Trần Thị Thanh Trúc**

**Nguyễn Văn Tài**

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

**(ĐÃ KÝ)**

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**

