

Bản án số 60/2018/DS-PT

Ngày 17 - 10 - 2018

V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sở hữu  
tài sản, nhà đất bị chiếm giữ trái phép"

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Bé.

*Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Thúy Năng.

Ông Trần Hoài Sơn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bàng- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:** Bà Nguyễn Thị Trâm- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp đòi lại quyền sở hữu TS, nhà đất bị chiếm giữ trái phép.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 09 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2018/QĐPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 48 ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

**-Nguyên đơn:** Ông Ngô Đình H, sinh năm: 1978 và bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm: 1980. Cùng trú tại địa chỉ: 178 H, tổ 33 phường H, quận H, TP Đà Nẵng. Bà Nguyễn Thị Thanh T ủy quyền cho ông Ngô Đình H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2018. Có mặt.

*-Bị đơn:* Ông Lưu Đức L, sinh năm: 1967 và bà Ngô Thị Xuân Phượng, sinh năm: 1965. Cùng trú tại địa chỉ: Số K.377/8 H, tổ 32, phường T, quận T, Tp Đà Nẵng. Có mặt.

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

+ Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: 674 Núi Thành, quận H, Tp Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật ông Trần Phước T - Chức vụ: Cục trưởng. Người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Tấn T - Chức vụ: Phó Trưởng phòng giải quyết Khiếu nại tố cáo Cục Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng, Có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

+ Anh Lưu Đức Anh T, sinh ngày 07/01/1991; anh Lưu Đức Anh V, sinh ngày 30/5/1992 và chị Lưu Văn Anh T, sinh ngày 28/9/1996. Cùng trú tại địa chỉ: Số K377/8 H, tổ 32, phường T, quận T, Tp Đà Nẵng. Điều vắng mặt.

*-Người kháng cáo:* Ông Lưu Đức L, bà Ngô Thị Xuân P là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***-Nguyên đơn ông Ngô Đình H và bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:***

Thông qua hợp đồng bán đấu giá tài sản thi hành án, ngày 07/08/2015, vợ chồng ông bà là người trúng đấu giá mua căn nhà tại địa chỉ số K377/8 đường H, tổ 63 cũ (tổ 32 mới), phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng với số tiền là 701.000.000đồng. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền, do người phải thi hành án vẫn còn đang quản lý, sử dụng đối với tài sản nhà, đất. Vì vậy, theo yêu cầu của ông bà, Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng tổ chức tiến hành cưỡng chế và bàn giao tài sản nhà, đất bán đấu giá thành cho ông bà quản lý, sử dụng vào ngày 25/8/2016. Sau đó, ngày 07/4/2017, ông bà được Sở Tài Nguyên & Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 622590 đứng tên ông Ngô Đình H và bà Nguyễn Thị Thanh T. Sau khi tiếp nhận tài sản nhà, đất, ông bà tiếp tục cho ông H thuê ở tạm đối với phần nhà, đất mà ông H thuê với ông L để ở trước đó. Đầu tháng 02/2017, ông bà đến lấy lại thì phần diện tích nhà, đất ông bà cho ông H thuê đã bị gia đình ông Lưu Đức L, bà Ngô Thị Xuân P vào chiếm giữ trái phép sau khi ông H bỏ lại nhà đi đâu ông bà không rõ. Ông bà cho rằng tài sản nhà, đất là vợ chồng ông bà mua hợp pháp thông qua bán đấu giá tài sản thành do Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng bán. Do đó, ban đầu ông bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông L và bà P phải có nghĩa vụ giao

trả lại cho vợ chồng ông bà toàn bộ phần diện tích nhà, đất có DT đất 100,7m<sup>2</sup>, gắn liền với quyền sở hữu nhà ở. Nhưng sau đó ông bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần DT 20,10m<sup>2</sup> nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở có DT sử dụng 59,10m<sup>2</sup>. Nay ông bà chỉ yêu cầu gia đình ông L, bà P Lưu Đức L bà Ngô Thị Xuân P và các con ông L bà Pgồm Lưu Đức Anh T, Lưu Đức Anh V và chị Lưu Văn Anh T phải có nghĩa vụ giao trả 41,60m<sup>2</sup> là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 622590 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 07/4/2017 để ông bà được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

**-Bị đơn ông Lưu Đức L và bà Ngô Thị Xuân P trình bày:** Theo quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 06/2012/DS-ST ngày 30/7/2017 của Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng thì ông bà được nhận sở hữu phần di sản của mẹ ông (L) là cụ bà Nguyễn Thị T có diện tích đất là 100,7m<sup>2</sup> với tổng giá trị tài sản là 1.309.100.000 đồng, bao gồm phần đất vợ chồng ông bà xây dựng nhà ở có diện tích 41,6m<sup>2</sup>, phần đất của vợ chồng bà Lưu Thị Kim C ông Đặng C là 20,10m<sup>2</sup> và phần đất trống phía sau nhà là 39m<sup>2</sup>. Vợ chồng ông bà phải có nghĩa vụ bồi trả lại giá trị tiền chênh lệch phần diện tích xây dựng nhà ở cho các đồng thừa kế khác và hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất theo quy định pháp luật. Theo biên bản họp giải quyết việc thi hành án ngày 31/3/2015, ông bà xin mua 51,m<sup>2</sup> gắn với phần diện tích nhà ở của ông bà trên đất và xin nộp số tiền 150.000.000đồng để Cục thi hành án phân chia cho các đồng thừa kế, nhưng không được chấp hành viên chấp nhận. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà. Vì vậy, ông bà đã gửi nhiều đơn kêu cứu đến các cơ quan cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết và đang trong giai đoạn chờ kết quả giải quyết thì Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng tiến hành tổ chức cưỡng chế thi hành án đối với nhà và đất của ông bà để giao cho người mua trúng đấu giá tài sản mà ông bà không biết là ai, trong khi đó gia đình ông bà không có mặt và không có kí vào biên bản cưỡng chế bàn giao nhà đất cho người mua trúng đấu giá thành. Vì vậy, ông bà khẳng định gia đình ông bà không có chiếm giữ trái phép nhà, đất của vợ chồng ông Ngô Đình H và bà

Nguyễn Thị Thanh T, mà ngôi nhà gia đình ông bà đang ở là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông bà.

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

***Anh Lưu Đức Anh T, Lưu Đức Anh V và chị Lưu Văn Anh T thống nhất trình bày:*** Các anh chị đều là con của ông Lưu Đức L bà Ngô Thị Xuân P đang sinh sống cùng với ông L, bà P tại ngôi nhà số K377/8 H, tổ 32 phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Đây là ngôi nhà duy nhất do cha mẹ tự xây dựng nên trong đó có sự đóng góp công sức của các anh chị. Vì vậy, nguyện vọng mong muốn được tiếp tục ở lại trong ngôi nhà này để yên tâm làm việc, học tập chăm lo cho gia đình trong hoàn cảnh khó khăn này.

***Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng trình bày:*** Sau khi thụ lý hồ sơ thi hành án theo bản án dân sự sơ thẩm số 06/2012/DSST ngày 30/7/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, Chấp hành viên đã tiến hành các thủ tục tổ tụng thi hành án theo đúng quy định của pháp luật. Trong suốt quá trình tổ chức thi hành án kéo dài từ năm 2012 đến năm 2016, Cục thi hành án dân sự và những người được thi hành án đã tạo điều kiện để ông Lưu Đức L tự nguyện, thỏa thuận về việc thi hành án nhưng việc tổ chức thi hành án không đạt kết quả do vợ chồng ông L bà P không có thiện chí, thiếu hợp tác trong thi hành án. Để bảo đảm bản án có hiệu lực được thi hành án trên thực tế, Chấp hành viên đã áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, xử lý nhà đất ông L để thi hành án. Tài sản kê biên được bán đấu giá lần đầu với giá 810.181.000đồng nhưng không có người mua tài sản. Sau ba lần giảm giá tài sản còn 694.628.935đồng nhưng vẫn không bán được, xét thấy giá trị tài sản kê biên thấp hơn nhiều so với ban đầu nên chấp hành viên đã tổ chức buổi làm việc để các bên đương sự thỏa thuận, qua đó các đương sự đã thống nhất là để ông L nhận tài sản với giá 694.628.935đồng, ông L có trách nhiệm nộp tiền để thối trả cho các đồng thừa kế theo kỹ phần tương ứng với giá trị thừa kế là 694.628.935đồng (không phải theo giá trị án tuyên là 1.309.100.000đồng) trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày thỏa thuận. Việc thỏa thuận thi hành án nêu trên là rất có lợi cho ông L bà Phượng, nhưng sau đó ông L bà P không thực hiện theo thỏa thuận.

Ngày 07/8/2015, tài sản bán đấu giá thành với giá 701.000.000đồng. Số tiền này sau khi trừ các khoản chi phí cưỡng chế thi hành án, đã chi cho những người được thi hành án. Đối với số tiền vợ chồng ông L được nhận, Cục thi hành dân sự TP Đà Nẵng đã nhiều lần gửi thông báo đến nhận tiền nhưng vợ

chồng ông L không nhận, thì hiện nay Cục thi hành án dân sự đã thực hiện thủ tục giữ tiết kiệm theo quy định. Sau khi tài sản được bán đấu giá thành, Cục thi hành án dân sự nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L bàn giao tài sản để giao cho người mua được tài sản thi hành án nhưng vợ chồng ông L không thực hiện nên ngày 25/8/2016, Cục thi hành án dân sự đã tổ chức cưỡng chế giao nhà cho người mua được tài sản là ông Ngô Đình H bà Nguyễn Thị Thanh T là đúng trình tự thủ tục thi hành án theo luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 nên đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228 và Điều 244 BLTTDS năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166 BLDS năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 và vào các Điều 8, 9, 10 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 năm 2016.

Chấp nhận đơn khởi kiện về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sở hữu tài sản nhà, đất do bị chiếm giữ trái phép " của anh Ngô Đình H chị Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Lưu Đức L bà Ngô Thị Xuân P. Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần DT 20,10m<sup>2</sup> nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở có DT sử dụng 59,10m<sup>2</sup> tại địa chỉ số K377/8 H, tổ 32, phường T, quận T, Tp Đà Nẵng của nguyên đơn đối với bị đơn.

2. Buộc vợ chồng ông Lưu Đức L bà Ngô Thị Xuân P và các con gồm Lưu Đức Anh T, Lưu Đức Anh V và Lưu Văn Anh T là những người đang trực tiếp chiếm giữ, quản lý, sử dụng không có căn cứ pháp luật đối với tài sản phải có nghĩa vụ giao trả lại phần diện tích 41,60m<sup>2</sup> nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (41,60m<sup>2</sup>) tại địa chỉ số K377/8 H, tổ 30 phường T, quận T, TP Đà Nẵng cho anh Ngô Đình H chị Nguyễn Thị Thanh T là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh Ngô Đình H chị Nguyễn Thị Thanh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 622590 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 07/4/2017 để được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Án phí DSST: Ông L bà P phải chịu là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông H bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo BL thu số 7871 ngày 01/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, TP Đà Nẵng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/7/2018, ông Lưu Đức L bà Ngô Thị Xuân P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

-Chấp hành viên là người chịu trách nhiệm chính đã làm sai phạm trong quá trình thi hành bản án.

-Cố ý xâm phạm tài sản hợp pháp của đương sự.

-Bán đấu giá tài sản chưa tiến hành đầy đủ trình tự, thủ tục Luật Thi hành án là trái luật.

-Cục Trưởng Thi hành án Cục Thi hành án chưa giải quyết thỏa đáng, chưa làm rõ những nội dung trong công văn phiếu chuyển của Bộ Tư pháp: Số 643 Tổng cục Thi hành án Hà Nội ngày 19/12/2016; số 253 Tổng cục Thi hành án Hà Nội ngày 04/4/2018; số 353 Tổng cục Thi hành án Hà Nội ngày 14/5/2018; số 463 Tổng cục Thi hành án Hà Nội ngày 14/6/2018; số 142 của VKSND TP Đà Nẵng.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Cục Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng có đơn xin xét xử vắng mặt; anh Lưu Đức Anh T, Lưu Đức Anh V và chị Lưu Văn Anh T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với họ, theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lưu Đức L và bà Ngô Thị Xuân P thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn gồm một phần DTXD nhà ở 20,1m<sup>2</sup> gắn liền với quyền sử dụng đất có DT sử dụng 59,10m<sup>2</sup> tại địa chỉ số K377/8 H, tổ 32, phường T, quận T, Tp Đà Nẵng là thuộc trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 244

BLTTDS. Do đó HĐXX cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu này của nguyên đơn đối với bị đơn là đúng quy định pháp luật.

[3] Để xem xét yêu cầu kiện đòi tài sản của ông H, bà T thì phải xem xét toàn diện quá trình cưỡng chế kê biên, đấu giá thi hành án của Cục Thi hành án TP Đà Nẵng.

[4] Xét về cưỡng chế kê biên tài sản: Căn cứ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2012/DSST ngày 30/7/2012 của Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng đã có hiệu lực pháp luật và đơn yêu cầu thi hành án của những người được thi hành án, Cục THA dân sự thành phố Đà Nẵng ra các Quyết định thi hành án số 08/QĐ-CTHA, Quyết định số 11/QĐ-CTHA ngày 07/11/2012, Quyết định số 12/QĐ-CTHA ngày 21/11/2012, Quyết định số 14/QĐ-CTHA ngày 29/11/2012, Quyết định số 15/QĐ-CTHA ngày 05/12/2012 theo quy định tại Điều 2, khoản 5 Điều 20, Điều 70, khoản 3 Điều 71, Điều 95 và Điều 111 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014. Xét ông L là người có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành nên ngày 19/8/2013, Cục thi hành án dân sự TP Đà Nẵng ban hành Quyết định số 19/QĐ-CTHA về việc kê biên xử lý tài sản nhà, đất đã được giao cho ông L, bà P theo bản án để thi hành án là có cơ sở. Đồng thời, mặc dù ông L, bà P đều vắng mặt nhưng Cục Thi hành án đã lập biên bản niêm yết công khai các quyết định, văn bản về thi hành án là đảm bảo theo Điều 39, 42 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014.

[5] Xét việc bán đấu giá tài sản: Do các bên đương sự không thỏa thuận với nhau được về giá nên ngày 02/10/2013, Cục Thi hành án ban hành thông báo số 02/TB-CTHA. Đến ngày 29/6/2015, Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 013-06/15/HĐ - BĐGTSTHA với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản VICENCO về việc bán đấu giá tài sản nhà đất đã giao cho ông L bà P tại địa chỉ nêu trên để lấy tiền thi hành án cho những người được thi hành án. Vì không thỏa thuận được với nhau về tổ chức bán đấu giá tài sản kê biên nên Cục Thi hành án ký hợp đồng ủy quyền với Công ty TNHH Giám định & QLKD Tài sản VICENCO để bán đấu giá tài sản kê biên và có kèm theo thông báo cho các bên đương sự biết về thời gian bán hồ sơ, thời gian xem tài sản dự kiến, thời gian đăng ký dự đấu giá và nộp tiền đặt trước, thời gian dự kiến tổ chức đấu giá, địa điểm tổ chức đấu giá. Xét thấy giá trị tài sản kê biên thấp hơn nhiều so với ban đầu nên chấp hành viên đã tổ chức buổi làm việc

để các bên đương sự thỏa thuận, thể hiện tại biên bản làm việc ngày 31/3/2015, qua đó các đương sự đã thống nhất là để ông L nhận tài sản là nhà và đất trên diện tích 41,7m<sup>2</sup> cộng với 9,3m<sup>2</sup> đất trống phía sau với tổng diện tích đất là 51,00m<sup>2</sup> trị giá 365.600.000đồng, kỷ phần của ông được hưởng về giá trị quyền sử dụng đất trị giá 66.000.000đồng, số tiền còn lại 269.000.000đồng ông bà có trách nhiệm thối trả lại cho 10 kỷ phần thừa kế (không bao gồm phần anh Vinh, chị Hậu), nhưng do điều kiện khó khăn nên ông bà xin nộp số tiền 150.000.000đồng, số tiền còn lại đề nghị các anh chị em cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, sau khi bàn bạc các bên đương sự thống nhất đề nghị ông L bà P thực hiện nộp đủ số tiền 269.000.000đồng cho Cục thi hành án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày thỏa thuận thì coi như việc thi hành án được cho xem như kết thúc và ngược lại ông L bà P không thực hiện việc nộp tiền thì tiếp tục đưa ra bán đấu giá tài sản nêu trên để thi hành án dứt điểm. Ngày 07/8/2015, tổ chức bán đấu giá tiến hành lập biên bản về việc tổ chức cuộc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất một phần có diện tích 100,7m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là 2 khối nhà cấp 4 tại địa chỉ số K377/8 H, tổ 32, phường T, quận T, Tp Đà Nẵng đứng tên bà Nguyễn Thị T và ông Lưu Đức K (chết). Do biến động của thị trường bất động sản tại thời điểm thi hành án không có người mua, nên qua 03 lần bán đấu giá thì giá trị tài sản về quyền sử dụng đất giảm xuống còn lại số tiền 694.628.935đồng. Như vậy, giá trị tài sản quyền sử dụng đất của các đồng thừa kế đã bị giảm bớt số tiền 614.471.065đồng so với giá trị 1.309.100.000đồng theo quyết định của bản án. Song ông Ngô Đình H là người mua trúng đấu giá tài sản với số tiền là 701.000.000đồng. Như vậy, việc bán đấu giá tài sản đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục, đảm bảo tính nguyên tắc đấu giá tài sản, nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất về tính độc lập, trung thực, công khai, liên tục, minh bạch, công bằng, khách quan trung thực, bình đẳng được quy định tại Điều 6, 8 Luật đấu giá tài sản, Điều 117 luật đất đai năm 2013 nên không có cơ sở hủy đấu giá theo Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

[6] Về việc bàn giao tài sản: Sau khi tài sản được bán đấu giá thành, mặc dù đã được Cục Thi hành án nhiều lần yêu cầu nhưng ông L, bà P vẫn không chịu bàn giao tài sản nhà đất, nên ngày 19/10/2015, Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng ban hành văn bản số 86/TB-CTHA thông báo về việc giao tài sản bán đấu giá thành tại số K377/8 H gửi cho các đương sự. Ngày 22/3/2016, Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số



01/QĐ-CTHADS về việc cưỡng chế giao tài sản thi hành án đối với ông L bà P bằng biện pháp cưỡng chế thi hành án để giao tài sản nhà đất bán đấu giá thành cho ông H bà T, song ông L bà P vẫn cố ý không chấp hành mặc dù đã được Cục thi hành án dân sự TP Đà Nẵng nhiều lần giải quyết tại các biên bản ngày 20/11/2015, ngày 09/5/2016, ngày 16/6/2016 và ngày 19/8/2016. Ngày 25/8/2016, Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho người mua được tài sản.

Như vậy, ông H, bà T đã được nhận bàn giao tài sản nhà đất để quản lý, sử dụng kể từ ngày 25/8/2016. Ngày 07/4/2017 ông Ngô Đình H và bà Nguyễn Thị Thanh T được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số 622590. Như vậy, tài sản nhà đất mà gia đình ông L bà P hiện đang chiếm giữ quản lý, sử dụng là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Ngô Đình H bà Nguyễn Thị Thanh T đã được xác lập quyền sở hữu theo quy định tại Điều 161, khoản 2 Điều 221, 235 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 8, 9 Luật Nhà ở năm 2014. Do đó cần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người trúng đấu giá là ông H, bà T theo quy định tại Điều 7 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

[7] Đối với khiếu nại, tố cáo Chấp hành viên: Sau khi kết thúc việc cưỡng chế thi hành án bàn giao tài sản cho ông Hiệp thì ông L, bà P có đơn khiếu nại đến ông Cục trưởng cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng đối với chấp hành viên Hồ Thanh D. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thi hành án Chấp hành viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tổ chức thi hành án nên ngày 09/01/2018, Cục trưởng Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 399/QĐ-CTHADS về việc không chấp nhận đơn khiếu nại của ông L bà P.

[8] Không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của ông Cục trưởng cục thi hành án dân sự TP Đà Nẵng, ông L, bà P tiếp tục có đơn khiếu nại đến Tổng cục thi hành án dân sự - Bộ tư pháp đối với QĐ số 399/QĐ-CTHADS ngày 09/01/2018. Sau khi nghiên cứu, xem xét toàn bộ hồ sơ thi hành án, hồ sơ giải quyết khiếu nại, ngày 13/4/2018, Tổng cục trưởng Tổng cục thi hành án dân sự - Bộ tư pháp ban hành Quyết định số 498/QĐ-TCTHADS về việc không chấp nhận khiếu nại của ông L bà P đối với QĐ giải quyết khiếu nại số 399/QĐ-CTHADS ngày 09/01/2018 của Cục trưởng cục thi hành án dân sự TP Đà Nẵng

và giữ nguyên Quyết định nêu trên. Đồng thời, trong quá trình ông L, bà P có đơn yêu cầu giải quyết khiếu nại thì Cục Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng đã chờ kết quả giải quyết khiếu nại của ông bà rồi mới tiếp tục tổ chức cưỡng chế theo đúng trình tự thủ tục pháp luật.

[9] Đối với công văn phiếu chuyển của Bộ Tư pháp: Số 643 Tổng cục Thi hành án Hà Nội ngày 19/12/2016; số 253 Tổng cục Thi hành án Hà Nội ngày 04/4/2018; số 353 Tổng cục Thi hành án Hà Nội ngày 14/5/2018; số 463 Tổng cục Thi hành án Hà Nội ngày 14/6/2018; số 142 của VKSND TP Đà Nẵng. Xét thấy với nội dung khiếu nại của ông L, bà P không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tổng Cục Thi hành án dân sự nên đã chuyển đơn cho Cục Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền là đúng pháp luật.

Như vậy, xét thấy gia đình ông L bà P khi vào chiếm giữ, quản lý, sử dụng tài sản nhà, đất tại địa chỉ số K377/8 H, tổ 32 phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông H khi chưa được sự đồng ý của chủ sở hữu hợp pháp của ông H là xâm phạm đến quyền tự định đoạt về tài sản của chủ sở hữu. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông L, bà P và các con là những người đang trực tiếp chiếm giữ trái phép đối với tài sản nhà, đất phải có trách nhiệm trả lại cho chủ sở hữu sử dụng là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp với các Điều 163, 164, 166 BLDS năm 2015, Khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 10 Luật nhà ở năm 2014.

[10] Về án phí DSST: Bị đơn ông L, bà P phải chịu theo quy định của pháp luật.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông H, bà T tự nguyện chịu, đã thu và chi xong ngày 18/01/2018 nên không đề cập đến.

[11] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông L, bà P phải chịu án phí phúc thẩm, theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[12] Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm buộc vợ chồng ông L, bà P cùng các con của ông L, bà P phải có nghĩa vụ giao trả nhà và đất cho vợ chồng ông H, bà T.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Đức L bà Ngô Thị Xuân P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 244, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 166, 117 Luật Đất đai năm 2013; Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 39, 42 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014; Điều 6, 7, 8 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sở hữu tài sản nhà, đất do bị chiếm giữ trái phép" của ông Ngô Đình H bà Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Lưu Đức L bà Ngô Thị Xuân P.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần DT 20,10m<sup>2</sup> nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở có DT sử dụng 59,10m<sup>2</sup> tại địa chỉ số K377/8 H, tổ 32, phường T, quận T, Tp Đà Nẵng của nguyên đơn đối với bị đơn.

2. Buộc vợ chồng ông Lưu Đức L bà Ngô Thị Xuân P và các con gồm Lưu Đức Anh T, Lưu Đức Anh V và Lưu Văn Anh T là những người đang trực tiếp chiếm giữ, quản lý, sử dụng không có căn cứ pháp luật đối với tài sản phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Ngô Đình H và bà Nguyễn Thị Thanh T phần diện tích nhà ở 41,60m<sup>2</sup> gắn liền với quyền sử dụng đất ở (41,60m<sup>2</sup>) tại địa chỉ số K377/8 H, tổ 30 phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của họ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 622590 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 07/4/2017 để được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Án phí DSST: Ông L bà P phải chịu là 300.000đồng.

Hoàn trả lại cho ông H, bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo BL thu số 7871 ngày 01/12/2017 tại Chi cục Thi hành án Quận T TP Đà Nẵng.

Án phí DSPT: Ông L, bà P phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004007 ngày 23/7/2018 tại Chi cục Thi hành án quận T, thành phố Đà Nẵng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

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

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Tòa án nhân dân quận T;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục thi hành án dân sự quận T;
- Chi cục thi hành án dân sự quận T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Bé**