

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 23/2021/HNGĐ-PT

Ngày 24-5-2021

V/v tranh chấp chia tài sản chung sau
khi ly hôn; Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 24 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2021/TLPT-HNGĐ ngày 28 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn; Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 76/2020/TLPT-HNGĐ ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 2 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Đường A, Khu dân cư A, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Anh Bùi Quốc D, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Đường B, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh D: Chị Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1984; Địa chỉ: Đường C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản uỷ quyền ngày 23/4/2018.

3. *Người có quyền lợi, N vụ liên quan:*

3.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn Phân bón và Hóa chất V (gọi tắt công ty V);

Địa chỉ trụ sở chính: Đường A, Khu dân cư A, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Lê Hữu N - Giám đốc công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1980;

Đăng ký thường trú: Đường D, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà T, đường E, phường D, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền 08/4/2021.

3.2. Chị Phạm Thị Huỳnh N, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Đường G, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Đường H, Khu C, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Bùi Trần Nhật V, sinh năm 1992;

Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà T, đường E, phường D, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền 13/11/2020.

3.3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Đường B, Khu dân cư B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phan Thị V1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: 23/36/63/9, Đường I, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền ngày 04/5/2021.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn V.

5. *Cơ quan kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

(bà A, ông C, bà V và bà V1 có mặt, bà T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim T vắng mặt tại phiên tòa nhưng theo hồ sơ trình bày trong đơn khởi kiện và nộp các tài liệu chứng cứ yêu cầu giải quyết như sau:

Chị Nguyễn Thị Kim T và anh Bùi Quốc D kết hôn năm 2004 và đã ly hôn theo Bản án số 621/2017/HNGĐ-ST ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quyết định bản án thể hiện về tài sản chung “*anh D và chị T tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết*”. Tuy nhiên, sau khi ly hôn thì hai bên không thỏa thuận được với nhau về tài sản chung, chị T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất A, tờ bản đồ X, diện tích 1.500m², loại đất ONT, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL X, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Vũ Viết P ngày

14/5/2008, được chỉnh lý sang tên cho chị T vào ngày 11/5/2016 và thửa đất B, tờ bản đồ X, diện tích 17.137m², sau khi đo đạc lại được chỉnh lý còn 15.866,5m², loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL Y, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Vũ Viết P ngày 14/5/2008, được chỉnh lý sang tên cho chị T vào ngày 17/5/2016, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện B, tỉnh Long An, là tài sản riêng được tạo lập trong thời kỳ ly thân với anh D.

Về nguồn gốc đất:

Do chị T nhận chuyển nhượng của ông Vũ Viết P. Ngày 26/01/2016, chị T và ông P ký kết Hợp đồng đặt cọc tại Công ty Cổ phần địa ốc C. Ngày 15/4/2016, chị T và ông P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên tại Văn phòng Công chứng Đ và chị T đã được đứng tên quyền sử dụng đất 02 thửa đất nêu trên.

Về quá trình nhận chuyển nhượng đất:

Ngày 26/01/2016 chị T nộp số tiền 1.000.000.000đồng thanh toán đợt 1 tại Công ty Cổ phần Địa ốc C. Theo thỏa thuận, Công ty Cổ phần Địa ốc C là trung gian thanh toán cho hai bên (Phiếu thu ngày 26/01/2016).

Ngày 15/4/2016 chị T chuyển khoản 12.000.000.000đồng từ tài khoản 060110712564 của cá nhân chị T tại Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Quốc V là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc C với nội dung là thanh toán tiền đất Long An thửa số B + A (02 Ủy nhiệm chi Sacombank ngày 15/4/2016).

Ngày 21/6/2016 chị T nộp số tiền 4.500.000.000đồng thanh toán đợt 3 tại Công ty Cổ phần Địa ốc C (Phiếu thu ngày 21/6/2016). Đồng thời, chị T cũng đã nộp lệ phí trước bạ nhà đất với tổng số tiền 87.500.000đồng tại Kho bạc Nhà nước huyện B, tỉnh Long An vào ngày 17/5/2016 (Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 0008393 và 0008392 ngày 17/5/2016).

Như vậy, tổng số tiền chị Nguyễn Thị Kim T đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số A và thửa đất số B là 17.587.500.000đồng.

Về nguồn tiền mua đất: Số tiền mà chị T mua hai thửa đất trên do chị T làm ăn riêng trong thời kỳ ly thân với anh Bùi Quốc D (vì chị T đang làm thủ tục ly hôn với anh D), một phần chị T vay từ bà Nguyễn Thị C (mẹ chồng của chị T). Chị T, anh D đã thỏa thuận về việc tự chịu trách nhiệm đối với việc kinh doanh của mỗi bên. Số nợ 20 tỷ mà chị T nợ của bà C, là khoản tiền vay cá nhân của chị T và phải tự mình trả số nợ này, anh Bùi Quốc D cũng đã thừa nhận là nợ riêng (Bản tự khai của anh Bùi Quốc D gửi Tòa án nhân dân huyện B ngày 27/7/2017 trong vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản*” được Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử bằng bản án dân sự sơ thẩm số 124/2017/DS-ST ngày 28/12/2017) và một phần chị vay từ Ngân hàng Vietcombank (Hợp đồng tín dụng số 1315/KHTN-DAT/16CD ngày 23/6/2016) với số tiền là 12.000.000.000đồng và thế chấp bằng chính 02 thửa đất B và A nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số 1120/NHNT-TN/16 ngày 23/6/2016 và Hợp

đồng thể chấp số 1120/NHNT-TN/16 ngày 23/6/2016) để bù vào khoản nợ mà chị mua 02 thửa đất còn thiếu.

Trong suốt quá trình giao dịch chuyển nhượng QSDĐ hai thửa đất trên, chị T đều đứng tên cá nhân - thể hiện qua Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2016, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016, Giấy nộp lệ phí trước bạ ngày 17/5/2016, các ủy nhiệm chi chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất trên được chi từ tài khoản cá nhân tên Nguyễn Thị Kim T, tại Ngân hàng Sacombank - chi nhánh Quận C và chị T đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL X và AL Y.

Như vậy, mặc dù thời điểm nhận chuyển nhượng QSDĐ hai thửa đất số B và A hôn nhân giữa chị T, anh D vẫn còn tồn tại, nhưng thực tế chị T đã sống ly thân với anh D và thống nhất về việc làm ăn riêng, không phụ thuộc lẫn nhau. Việc nhận chuyển nhượng hai thửa đất cũng phát sinh từ việc chị T vay mượn cá nhân và không hề có liên quan gì đến anh D, hai bên đều thống nhất việc anh D không có trách nhiệm gì trong khoản nợ của chị T. Vì vậy, chị T có đóng góp công sức nhiều hơn trong việc tạo lập khối tài sản chung.

Về hiện trạng thực tế của 02 thửa đất:

Ngày 01/7/2016, chị Nguyễn Thị Kim T cho chị Phạm Thị Huỳnh N thuê 02 thửa đất B và A. Chị N đặt cọc trước cho chị T số tiền 600.000.000đồng. Ngày 02/02/2018, hai bên có lập Biên bản thỏa thuận về việc cho thuê bất động sản có nội dung giống biên bản ngày 01/7/2016, giá thuê là 600.000.000đồng/năm, thời hạn thuê là 30 năm. Hai bên đã được Văn phòng thừa phát lại Long An lập vi bằng số 10/2018/Vib-TPL.LA ngày 02/02/2018.

Ngày 16/10/2018, chị Phạm Thị Huỳnh N cho Công ty TNHH Phân bón và Hóa chất V thuê lại hai thửa đất trên cùng tài sản trên đất là 01 nhà xưởng, 01 nhà văn phòng, 01 nhà bảo vệ, 01 trạm cân và tài sản khác gắn liền với đất. Hai bên có lập Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng ngày, giá thuê là 50.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê là 27 năm. Công ty V đặt cọc trước cho chị N số tiền 300.000.000đồng. Hai bên đã được Văn phòng thừa phát lại Long An lập Vi bằng số 162/2018/Vib-TPL.LA ngày 17/10/2018. Đây là tài sản riêng của chị T nên chị T được toàn quyền cho thuê 02 thửa đất nêu trên. Do đó, anh D yêu cầu tuyên vô hiệu các biên bản thỏa thuận, hợp đồng cho thuê lại QSDĐ nêu trên là không có căn cứ, chị T không chấp nhận.

Về nợ chung: Ngày 23/6/2016, thì chị T, anh D có vay tại Ngân hàng Vietcombank với số tiền là 12.000.000.000đồng. Chị T đã thanh toán trước tiền gốc và lãi với số tiền là 12.412.982.169đồng. Trong đó, nợ gốc là 9.600.000.000đồng, nợ lãi là 2.809.206.256đồng, lãi phạt quá hạn là 3.775.913đồng.

Công ty TNHH V đã ký Hợp đồng thi công gói thầu xây dựng nhà xưởng số 0707/HĐKT/VTP-TTP/2016 ngày 07/07/2016 với Công ty TNHH TVTK xây dựng T trị giá 35.960.841.720đồng. Hiện tại, công trình trên hai thửa đất số B và

A vẫn đang tiếp tục được xây dựng, cá nhân chị T đã thanh toán tiền cho Công ty T tổng số tiền 13.423.200.000đồng.

Mặc dù 02 thửa đất trên hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng Vietcombank và chị T đang phải xoay sở để trả số tiền nợ vay (thể hiện qua Bản sao kê về trình tự trả nợ của chị Nguyễn Thị Kim T của Phòng quản lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh; và Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc chị T vay tiền của bà C), chị T vẫn cố gắng để một mình trả nợ, phát triển kinh doanh, mở rộng sản xuất - xây dựng Nhà máy sản xuất trên 02 thửa đất này.

Bị đơn anh Bùi Quốc D do chị Nguyễn Thị Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của chị T về việc xác định 02 thửa đất nêu trên là tài sản riêng của chị T tạo lập trong thời kỳ ly thân với anh D. Anh D đã trình bày và đưa ra các căn cứ để xác định 02 thửa đất này là tài sản chung giữa chị T, anh D được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân được Luật hôn nhân và gia đình quy định. Chị T được đứng tên quyền sử dụng 02 thửa đất này có nguồn tiền do anh D làm thuê cho công ty Hóa chất của gia đình tích lũy, chị T là người quản lý tiền, khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất anh D cũng biết và đồng ý cho chị T đứng tên nên sau khi chị T đứng tên 02 thửa đất này thì chị T và anh D cùng vay nợ tại Ngân hàng Vietcombank để bù vào tài khoản cá nhân của chị T đã rút ra thanh toán khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất. Đồng thời, khi chị T nộp đơn khởi kiện ly hôn với anh D đã khẳng định về quan hệ tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết. Chị T cho rằng chị nhận chuyển nhượng 02 thửa đất là do nguồn tiền làm ăn riêng trong thời kỳ ly thân với anh D là không đúng sự thật. Chị T và anh D vẫn còn chung sống khi chưa có bản án ly hôn, bằng chứng là chị T sinh con Bùi Nguyễn Diệu A1 vào ngày 13/3/2016. Chị T đặt cọc chuyển nhượng đất là ngày 26/01/2016. Ngoài ra, trong quá trình Tòa án giải quyết, thì người đại diện theo ủy quyền của chị T cũng xác nhận chị T có công sức đóng góp nhiều hơn trong việc tạo lập tài sản chung, điều này có N là chị T xác định 02 thửa đất trên là tài sản chung. Do đó, chị là người đại diện theo ủy quyền cho anh D yêu cầu được chia đôi 02 thửa đất số A, B và tự nguyện nhận bằng giá trị.

Về nợ chung: Anh D đồng ý chịu $\frac{1}{2}$ số nợ vay Ngân hàng và hiện tại anh D đã thanh toán số nợ còn lại là 2.427.798.346đồng. Trong đó, nợ gốc là 2.400.000.000đồng, nợ lãi là 15.798.346đồng, phí trả trước hạn là 12.000.000đồng. Như vậy, tổng số tiền nợ chung gốc và lãi là 14.840.780.515đồng. Trong đó, chị T đã thanh toán trước nên anh D tự nguyện hoàn trả lại tiền chị T số tiền đã trả trước cho Ngân hàng và khấu trừ phần tiền anh D đã trả là 6.206.491.085đồng – 1.213.899.173đồng = 4.992.591.912đồng.

Ngày 25/4/2019, thì anh D có đơn yêu cầu như sau:

1. Tuyên vô hiệu Biên bản thỏa thuận giữa chị Nguyễn Thị Kim T và chị Phạm Thị Huỳnh N lập ngày 01/7/2016 về việc cho thuê quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00214 do UBND huyện B cấp ngày 14/5/2008, cấp cho ông Vũ Viết P, đăng ký biến động cho chị Nguyễn Thị

Kim T ngày 17/5/2016 và H00213 do UBND huyện B cấp ngày 14/5/2008, cấp cho ông Vũ Viết P, đăng ký biến động cho chị Nguyễn Thị Kim T ngày 11/5/2016.

2. Tuyên vô hiệu Biên bản thoả thuận giữa chị Nguyễn Thị Kim T và chị Phạm Thị Huỳnh N về việc cho thuê 02 bất động sản lập ngày 02/02/2018.

3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Phạm Thị Huỳnh N và công ty TNHH Phân bón và Hoá chất V lập ngày 16/10/2018. Ngoài ra, chị A không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Phạm Thị Huỳnh N vắng mặt tại phiên tòa nhưng theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền có trong hồ sơ thể hiện như sau: Giữa chị Nguyễn Thị Kim T và chị Phạm Thị Huỳnh N lập biên bản ngày 01/7/2016 về việc thuê quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H 00214 do UBND huyện B cấp ngày 14/5/2008, cấp cho Vũ Viết P, đăng ký biến động cho chị Nguyễn Thị Kim T ngày 17/5/2016. Thời gian thuê là 30 năm, tiền cọc một năm là 600.000.000đồng. Sau đó, giữa chị T và chị N có lập vi bằng nên hai bên đã thoả thuận lập lại biên bản thoả thuận về việc cho thuê bất động sản ngày 02/02/2018 nhưng nội dung không có gì thay đổi so với biên bản thoả thuận ngày 01/7/2016.

Ngày 16/10/2018, chị N cho bên công ty TNHH Phân bón và Hoá chất V thuê lại 02 thửa đất nêu trên. Thời hạn thuê là đến ngày 20/10/2055 và lâu dài. Giá thuê là 50.000.000đồng/tháng, đặt cọc trước 06 tháng số tiền là 300.000.000đồng. Nay qua yêu cầu của anh D, người đại diện theo ủy quyền cho chị N không đồng ý, vì anh D biết rõ việc chị T cho chị N thuê 02 thửa đất này nhưng cũng không phản đối nên hợp đồng thuê nêu trên có giá trị pháp lý. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Công ty TNHH Phân bón và hóa chất V vắng mặt tại phiên tòa nhưng theo hồ sơ thể hiện thì không đồng ý với yêu cầu của anh D về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa công ty V với chị Phạm Thị Huỳnh N, bởi vì:

Thời điểm công ty thuê 02 thửa đất đang tranh chấp, thì anh D cũng biết sự việc nhưng không có ý kiến phản đối.

Thời điểm ngày 01/7/2016, chị T cho chị N thuê 02 thửa đất để cho công ty TNHH TVTK Xây dựng T do chị Phạm Thị Huỳnh N là người đại diện theo pháp luật ký hợp đồng xây dựng nhà xưởng cho công ty V do chị Nguyễn Thị Kim T là người đại diện ký kết hợp đồng, lúc đó anh D là thành viên góp vốn của công ty V theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 18/5/2016 và là người đại diện theo pháp luật của công ty từ thời điểm ngày 08/9/2016. Anh D là người thẩm duyệt chi tiết bản vẽ xây dựng chi tiết của công ty T đề xuất ký hợp đồng ngày 07/7/2016 và cũng không có ý kiến phản đối về việc chị T cho thuê lại 02 thửa đất này cho công ty V nên hợp đồng thuê lại QSDĐ giữa công ty V với chị N là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị C trình bày: ông Bùi Quốc D là con ruột của bà, Nguyễn Thị Kim T là con dâu. Trong quá trình, vợ chồng T, D chung sống, chị T là nhân viên công ty của bà từ khi về làm dâu. Năm 2013, thì cá nhân chị T có vay của bà 06 lần tổng số tiền là 20 tỷ đồng đã được Tòa án xét xử bằng bản án có hiệu lực pháp luật nhưng chị T cố tình không chịu thi hành án nên bà T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định 02 thửa đất là tài sản riêng để không phải thi hành án cho bà C. Tuy nhiên, chị T lại từ bỏ quyền yêu cầu của mình và không đến để tham gia phiên tòa. Bà C xác định, trong thời gian chung sống với anh D, chị T không có tạo lập được tài sản riêng nào. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu chia 02 thửa đất nêu trên cho anh D theo quy định pháp luật.

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam xác nhận có cho anh Bùi Quốc D và chị Nguyễn Thị Kim T vay số tiền 12.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1315/KHTN-DAT/16CD ngày 23/6/2016 và thế chấp bằng chính 02 thửa đất B và A nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số 1120/NHNT-TN/16 và Hợp đồng thế chấp số 1121/NHNT-TN/16 cùng ngày 23/06/2016. Hiện tại chị T, anh D đã tất toán số tiền gốc và lãi là 14.840.780.515 đồng. Ngân hàng đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia vụ án này.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 76/2020/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim T.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Bùi Quốc D về việc tranh chấp “*Chia tài sản chung sau khi ly hôn*” đối với chị Nguyễn Thị Kim T.

2.1. Chị Nguyễn Thị Kim T được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất A, tờ bản đồ X, diện tích 1.500m², loại đất ONT, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL X, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Vũ Viết P ngày 14/5/2008, được chỉnh lý sang tên cho chị T vào ngày 11/5/2016 và thửa đất B, tờ bản đồ X, diện tích 17.137m², sau khi đo đạc lại được chỉnh lý còn 15.866,5m², loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL Y, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Vũ Viết P ngày 14/5/2008, được chỉnh lý sang tên cho chị T vào ngày 17/5/2016.

(Vị trí tứ cận thửa đất theo mảnh trích đo địa chính số 274-2018 của công ty TNHH đo đạc Nhà đất H đo vẽ ngày 27/11/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 17/12/2018 được đính kèm theo bản án).

2.2. Chị Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm chia lại cho anh Bùi Quốc D sở hữu ½ giá trị 02 thửa đất A, B, cùng tờ bản đồ X sau khi khấu trừ nợ chung là 23.538.704.088đồng (*Hai mươi ba tỷ năm trăm ba mươi tám triệu bảy trăm linh bốn ngàn không trăm tám mươi tám đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi

suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu vô hiệu các biên bản thỏa thuận thuê và hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất của anh Bùi Quốc D.

3.1. Biên bản thỏa thuận V/v bảo đảm cho việc thuê sử dụng đất và tiền đặt cọc lập ngày 01/7/2016, giữa chị Nguyễn Thị Kim T và chị Phạm Thị Huỳnh N về việc cho thuê quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00214 do UBND huyện B cấp ngày 14/5/2008, cấp cho ông Vũ Viết P, đăng ký biến động cho chị Nguyễn Thị Kim T ngày 17/5/2016 và H00213 do UBND huyện B cấp ngày 14/5/2008, cấp cho ông Vũ Viết P, đăng ký biến động cho chị Nguyễn Thị Kim T ngày 11/5/2016, vô hiệu.

3.2. Biên bản thỏa thuận về việc cho thuê bất động sản lập ngày 02/02/2018, giữa chị Nguyễn Thị Kim T và chị Phạm Thị Huỳnh N, vô hiệu.

3.3. Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/10/2018, giữa chị Phạm Thị Huỳnh N và công ty TNHH Phân bón và Hoá chất V, vô hiệu.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 197.800.000đồng, Chị T, anh D mỗi người phải chịu là 98.900.000đồng. Do chị T chỉ nộp tạm ứng số tiền 55.000.000đồng nên chị Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Bùi Quốc D là 43.900.000đồng (*Bốn mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng*).

5. Về án phí:

5.1. Chị Nguyễn Thị Kim T phải chịu án phí là 21.000.000đồng nhưng được khấu trừ Tạm ứng án phí bà T đã nộp 21.000.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 06347 ngày 30/3/2018.

5.2. Chị Nguyễn Thị Kim T phải chịu án phí đối với phần tài sản chung được chia sau khi trừ nợ chung là 129.110.906đồng và 300.000đồng án phí do yêu cầu của anh D được chấp nhận. Tổng cộng là 129.410.906đồng (*Một trăm hai mươi chín triệu bốn trăm mười nghìn chín trăm lẻ sáu đồng*).

5.3. Anh Bùi Quốc D phải chịu án phí được chia tài sản sau khi trừ nợ chung số tiền là 129.110.906đồng. Khấu trừ tạm ứng án phí ông D đã nộp mỗi biên lai là 300.000đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005256, 05257, 05258 cùng ngày 25/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Anh Bùi Quốc D còn phải nộp tiếp án phí là 128.210.906 đồng (*Một trăm hai mươi tám triệu hai trăm mười ngàn chín trăm linh sáu đồng*).

Tất cả các biên lai thu nêu trên đều tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 30/9/2020 Công ty trách nhiệm hữu hạn V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu xác định Biên bản thỏa thuận giữa chị Nguyễn Thị Kim T và chị Phạm Thị Huỳnh N lập ngày 01/7/2016 về việc cho thuê quyền sử dụng đất tại thửa A và thửa B; Biên bản thỏa thuận giữa chị Nguyễn Thị Kim T và chị

Phạm Thị Huỳnh N về việc cho thuê 02 thửa đất trên lập ngày 02/02/2018 và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Phạm Thị Huỳnh N và công ty TNHH Phân bón và Hoá chất V lập ngày 16/10/2018 đối với 2 thửa đất trên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của Công ty V yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không đưa Công ty T, Công ty Hữu Cơ M tham gia tố tụng với cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ngày 21/9/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xác định hai thửa đất A, B cùng tờ bản đồ X tại ấp A xã L là tài sản riêng của bà T, án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng cho quyền sử dụng đất giữa bà N với công ty V là có căn cứ, đề nghị sửa lỗi chính tả do sai sót trong khâu đA máy.

Phản tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty V trình bày:

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng giữa Công ty T và Công ty V đã thực hiện hoàn tất và không đưa Công ty T tham gia tố tụng là sai pháp luật vì hợp đồng xây dựng giữa Công ty T và Công ty V còn đang thực hiện. Người đại diện của ông D cho rằng không cần đưa Công ty T tham gia tố tụng là không đúng vì trong hồ sơ có hợp đồng xây dựng và việc thanh toán chưa thực hiện xong, việc đưa người tham gia tố tụng là do Tòa án xét thấy cần thiết chứ không phải do đương sự yêu cầu. Công ty Hữu Cơ M và bà T có ký hợp đồng thuê 100m² thuộc một phần thửa B để xây dựng văn phòng, việc thuê đất của Công ty Hữu Cơ M trước khi bà T cho bà N thuê. Bản án sơ thẩm nhận định quyền sử dụng đất bà T đang thế chấp trong Ngân hàng nên bà T không được quyền cho thuê lại là không đúng pháp luật. Ngân hàng không có ý kiến về việc Công ty V đầu tư xây dựng nhà xưởng trên đất. Án sơ thẩm cho rằng ông D không biết việc bà T cho bà N thuê đất và không biết việc bà N cho Công ty V thuê đất là không đúng vì ông D là người đại diện theo pháp luật của Công ty V - là người phê duyệt đề án, thiết kế xây dựng và không phản đối vì 2 thửa đất không phải là tài chung của ông D và bà T. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án không giải thích cho Công ty V biết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích pháp của Công ty V.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B. Bà T cung cấp được chứng cứ chứng minh 02 thửa đất A, B là tài sản riêng vì nguồn tiền mua đất do bà T kinh doanh riêng và vay riêng của bà C 20 tỷ đồng để mua đất và xây dựng nhà xưởng. Người đại diện của ông D cho rằng tiền mua đất là ông D bà T vay ngân hàng 12 tỷ và 5 tỷ đồng do ông D tích lũy được là không có căn cứ. Bà T thanh toán tiền mua đất từ tài khoản cá nhân của bà T.

Từ những căn cứ trên đại diện Công ty V đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D trình bày:

Hồ sơ vụ án thể hiện đầy đủ ông D không phải là người phê duyệt hồ sơ xây dựng của Công ty V. Công ty Hữu Cơ M cho rằng có thuê 100m² đất tại thửa 268 để xây dựng văn phòng vào ngày 20/8/2016. Tuy nhiên ngày 01/7/2016 bà T và bà N đã lập biên bản thỏa thuận bà T cho bà N toàn bộ 2 thửa đất trên, như vậy đến ngày 20/8/2016 bà T không còn đất để cho công ty Hữu Cơ M thuê. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có đưa ngân hàng tham gia tố tụng, không có văn bản nào của Ngân hàng đồng ý cho bà T cho thuê lại quyền sử dụng đất và đồng ý cho bà T xây dựng nhà xưởng trên đất. Công ty V cho rằng không được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nhưng Công ty V vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, xem như Công ty V đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình và Luật không bắt buộc Tòa án phải gửi văn bản giải thích cho Công ty V.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B cho rằng nguồn tiền bà T mua 02 thửa đất là do bà T kinh doanh riêng trong thời gian ly thân với ông D là hoàn toàn không có căn cứ vì bé Diệu A1 là con chung của ông D bà T được sinh ra vào ngày 13/3/2016, bà T không làm gì ra tiền chỉ ở nhà chăm con và ăn diện, ông D đi làm về đưa hết tiền cho bà T quản lý. Khi ông D bà T ly hôn bà T xác định có tài sản chung nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết vụ, bà T và ông D tự thỏa thuận. Ông D không ký bất cứ văn bản nào xác định 2 thửa đất trên là tài sản riêng của bà T, 02 thửa đất trên hình thành trong thời gian hôn nhân giữa bà T và ông D đang tồn tại. Bà T không có chứng cứ nào chứng minh đây là tài riêng, Viện kiểm sát cho rằng bà T kinh doanh riêng nhưng cũng không có chứng cứ. Sau khi mua đất bà T và ông D đã thế chấp 2 thửa đất trên vay tiền ngân hàng để bù đắp vào số tiền mua đất. Viện Kiểm sát cho rằng bà T vay tiền để xây dựng nhà xưởng là không đúng vì nhà xưởng là do Công ty V xây chứ không phải bà T.

Từ những căn cứ trên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty V và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày: Bà N không kháng cáo và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho bà N. Án sơ thẩm nhận định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng không nói rõ vi phạm điều nào vì khi bà T cho bà N thuê đất ông D biết và không có phản đối. Mặt khác án sơ thẩm cho rằng quyền sử dụng đất bà T đang thế chấp cho Ngân hàng mà lại cho thuê gây ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, tuy nhiên Ngân hàng không có ý kiến phản đối về việc bà T cho bà N thuê đất. Do đó, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N, giữa bà N với Công ty V.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kháng cáo của Công ty V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B trong thời hạn luật định đủ điều kiện

để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về nội dung:

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định 02 thửa đất số A và B cùng bản đồ X tọa lạc tại ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An là tài sản chung và quyết định chia cho ông D sở hữu $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản nêu trên là chưa chính xác bởi các lý do sau:

Theo bà T thì nguồn tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất này toàn bộ là tài sản riêng của bà một phần do tài sản cá nhân bà kinh doanh làm ăn riêng trong thời kỳ ly thân với ông D và một phần vay mượn tiền, để chứng minh điều này bà T trực tiếp dùng tài khoản cá nhân của mình đã thanh toán tiền đất thông qua Công ty cổ phần Địa ốc C 03 đợt với tổng số tiền 17.500.000.000đồng, nộp lệ phí, thuế trước bạ là 87.500.000đồng. Như vậy tổng số tiền bà T chi ra để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này là 17.587.500.000đồng. Năm 2013 bà T có vay của bà Nguyễn Thị C 20 tỷ đồng số tiền này bà vay cá nhân và đã dùng một phần số tiền này thanh toán cho hai thửa đất trên và một phần xây nhà cho mẹ ruột, chứng cứ thể hiện bằng vụ kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T được Tòa án nhân dân huyện B xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân TPHCM xét xử phúc thẩm và Quyết định giám đốc thẩm của TAND cấp cao TPHCM. Qua vụ kiện được các cấp xét xử đều xác định bà T nợ bà C 20 tỷ là nợ cá nhân dùng cho mục đích riêng là mua đất tại Long An và xây nhà cho mẹ ruột. Như vậy bà T chuyển nhượng 02 thửa đất trên bằng chính số nợ riêng của mình, do là tài sản riêng nên quá trình chuyển nhượng từ khi đặt cọc đến khi lập hợp đồng chuyển nhượng và chỉnh lý sang tên cũng chỉ một mình bà T thực hiện và đứng tên trên giấy chứng nhận trong khi thời điểm này bà T đang mang thai và sinh con (cháu Diệu A1 sinh ngày 13/3/2016, ký hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2016, ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2016) sức khỏe còn rất yếu cũng phải tự đứng ra giao dịch. Sau khi được chỉnh lý sang tên bà T lập biên bản thỏa thuận cho bà N thuê 02 thửa đất này thời hạn 30 năm, ông D biết nhưng không có ý kiến và theo bản án ly hôn ngày 18/5/2017 của Tòa án Quận B TPHCM ông D cũng không đề cập cũng như yêu cầu tòa án giải quyết về phần tài sản này trong khi bà T đã đem cho người khác thuê 30 năm. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà T vay 20 tỷ đồng của bà C là để mua đất và xây nhà cho mẹ ruột là bà Lê Thị T1 đứng tên nhưng thấy rằng tại Quyết định giám đốc thẩm có thể hiện bà T dùng số nợ vay 20 tỷ của bà C để mua đất ở Long An và xây nhà cho mẹ ruột. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng cả 03 thửa đất và nhà bà T1 đứng tên ở xã P, huyện B toàn bộ đều là số tiền do bà T bỏ ra, trong khi tại phiên tòa ngày 08/9/2020 người đại diện theo ủy quyền của ông D trình bày bà T1 và chị T2 em gái bà T trước đây từng là chủ Công ty TNHH Phân bón và Hóa chất V đến năm 2016 mới chuyển công ty này lại cho bà T và ông D.

Bản án nhận định nguồn tiền chuyển nhượng 02 thửa đất trên là vay ngân hàng 12 tỷ và số tiền còn lại 5.875.500.000đồng là do bà T, ông D tích lũy trong

thời gian chung sống. Nhận thấy số tiền 12 tỷ đồng mà bà T, ông D vay Ngân hàng Vietcombank vào ngày 23/6/2016 đây là khoản vay sau khi bà T đã thanh toán xong 02 thửa đất đã được chỉnh lý sang tên cho bà T và bà T đã dùng 02 thửa đất này thế chấp cho Ngân hàng để vay số tiền này cho mục đích xây dựng nhà xưởng trên đất chứ không phải vay để bù vào tài khoản cá nhân bà T như nhận định của Tòa án và số tiền này mặc dù bà T, ông D đứng tên vay nhưng hoàn trả lãi, gốc hàng tháng đều do cá nhân bà T thực hiện, tổng số tiền bà T thanh toán Ngân hàng là 12.412.982.169đồng, đến tháng 7/2020 để hoàn tất số nợ ông D đã trả 2.427.798.346đồng, về số nợ này bà T bắt đầu trả trong thời gian bà T nộp đơn ly hôn lên TAND quận B, thành phố Hồ Chí Minh đến khi ly hôn tháng 5/2017 và trả tiếp đến thời gian sau này, do đó số tiền trả nợ đó trong thời gian ly thân và đã ly hôn nên số tiền hoàn trả là của cá nhân bà T. Về số tiền 5.875.500.000đồng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do bà T, ông D tích lũy được, nhưng nhận định bà T không có nguồn thu nhập ổn định, trong khi tiền học phí của hai con không phải do bà T, ông D chi trả mà do vợ chồng em gái ông D là bà Bùi Thị Diễm P chi trả.

Ngoài ra bản án còn đánh sai lỗi như: trên tiêu đề bản án được xét xử ngày 10/9/2020 mà đánh thành ngày 10/9/2019, ở trang 8 số tiền còn lại là 5.875.500.000đồng mà trong bản án còn 5.875.500đồng.

Từ phân tích trên cho thấy thửa đất A, B là tài sản riêng của bà T trong thời kỳ hôn nhân với ông D. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với kháng cáo của Công ty TNHH Phân bón và Hóa chất V: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của Công ty V kháng cáo không đồng ý vô hiệu các biên thỏa thuận và hợp đồng cho thuê đất giữa bà T với bà N và giữa bà N với Công ty TNHH Phân bón và Hoá chất V. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định pháp luật, gây thiệt thòi cho Công ty V. Xét thấy, như quá trình phân tích trên cho thấy thửa đất A, B được xác định là tài sản riêng của cá nhân bà T nên bà T được quyền cho bà N thuê đất và bà T đồng ý việc bà N cho Công ty TNHH Phân bón và Hóa chất V thuê lại đất. Như vậy, kháng cáo của Công ty Phân bón và Hóa chất V là có căn cứ chấp nhận.

Về tố tụng:

Đối với đơn khiếu nại của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Hữu Cơ M do ông Nguyễn Phúc H là người đại diện khiếu nại Tòa án nhân dân huyện B thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn, nợ chung và hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T và ông D mà không đưa Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Hữu Cơ M tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi N vụ liên quan. Xét thấy, tại đơn khiếu nại ngày 23/12/2020 của Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu sản xuất Hữu Cơ M (Công ty Hữu Cơ M) trình bày Công ty Hữu Cơ M có thuê 100m² đất thuộc thửa đất số B, tờ bản đồ số 08, tại ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An của bà Nguyễn Thị Kim T và xây dựng văn phòng, sử dụng từ năm 2016 đến nay (Theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 20/8/2016, thời hạn thuê 10 năm từ ngày 20/8/2016 đến ngày 20/8/2026). Thửa đất này đang là đối tượng

tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn, nợ chung và hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và bị đơn ông Bùi Quốc D. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/10/2018 thì tài sản tranh chấp trên thửa đất A và thửa đất B do Công ty TNHH phân bón và hóa chất V quản lý, sử dụng. Như vậy thực tế Công ty Hữu Cơ M có thuê 100m² đất tại thửa B và xây dựng văn phòng quản lý từ 2016 đến nay hay không chưa được làm rõ, để từ đó xác định Công ty Hữu Cơ M có liên quan đến vụ án hay không.

Về phạm vi xét xử: Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất A và thửa đất B là tài sản riêng của bà T tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Ông D có đơn phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu Biên bản thoả thuận giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Phạm Thị Huỳnh N lập ngày 01/7/2016 về việc cho thuê quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00214 do UBND huyện B cấp ngày 14/5/2008, cấp cho ông Vũ Viết P, đăng ký biến động cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 17/5/2016 và H00213 do UBND huyện B cấp ngày 14/5/2008, cấp cho ông Vũ Viết P, đăng ký biến động cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 11/5/2016; Tuyên vô hiệu biên bản thoả thuận giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Phạm Thị Huỳnh N về việc cho thuê 02 bất động sản lập ngày 02/02/2018; Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị Huỳnh N và Công ty TNHH Phân bón và hóa chất V lập ngày 16/10/2018. Tại thông báo thụ lý vụ án số 174/TB-TLVA ngày 30/3/2018, thông báo thụ lý yêu cầu độc lập số 174/2019/TB-TLVA của TAND huyện B chỉ thụ lý những yêu cầu nêu trên của đương sự. Ông D, bà T không có đơn yêu cầu chia tài sản chung là 02 thửa đất trên và Tòa án chưa tiến hành thủ tục thụ lý yêu cầu chia tài sản chung là hai thửa đất trên nhưng Bản án sơ thẩm tuyên: chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Quốc D về việc tranh chấp “chia tài sản chung sau khi ly hôn” đối với bà Nguyễn Thị Kim T đối với 02 thửa đất trên là vượt quá phạm vi yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và bị đơn ông Bùi Quốc D làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T, bà N, Công ty TNHH phân bón và hóa chất V.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D tuyên bố vô hiệu hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N, giữa bà N với Công ty V nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Về án phí: Do bà T vắng mặt khi xét xử và Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T và số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp được sung vào công quỹ Nhà nước là có căn cứ. Tuy nhiên, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thửa đất A, B là tài sản riêng của bà T nhưng Tòa án buộc bà T nộp tạm ứng án phí 21.000.000đồng là chưa phù hợp do đây là tranh chấp xác định quyền sở hữu riêng của bà T hay là tài sản chung giữa bà T và ông D nên bà T chỉ nộp tạm ứng án phí 300.000đồng nhưng Tòa án yêu cầu bà T nộp 21.000.000đồng. Từ đó buộc bà T phải chịu án phí 21.000.000đồng sung công quỹ nhà nước làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhận dân huyện B và kháng cáo của

Công ty TNHH Phân bón và Hóa chất V. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của Công ty V và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà T đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị xác định thừa đất A và thửa B, tờ bản đồ X, tại xã L, huyện B là tài sản riêng của bà T vì cho rằng nguồn tiền mua đất là do bà T kinh doanh làm ăn riêng trong thời kỳ ly thân với ông D và một phần tiền cá nhân bà T vay mượn. Xét thấy:

[3.1] Thời điểm bà T đặt cọc 02 thửa đất này là ngày 26/01/2016, là thời điểm bà T chưa sinh con thứ ba, quá trình giải quyết vụ án bà T cho rằng bà T và ông D ly thân trước năm 2016, Viện kiểm sát cũng cho rằng bà T đặt cọc, nhận chuyển nhượng 2 thửa đất trên trong thời gian ly thân với ông D. Tuy nhiên, bà T và ông D vẫn có con chung là cháu Bùi Nguyễn Diệu A1, sinh ngày 13/3/2016. Theo bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 621/2017/HNGĐ-ST ngày 18/5/2017 của TAND quận B, thành phố Hồ Chí Minh thì đến ngày 18/5/2017 bà T và ông D mới chấm dứt quan hệ hôn nhân. Như vậy và T và Viện Kiểm sát cho rằng bà T và ông D sống ly thân trước và trong thời gian mua đất là hoàn toàn không có căn cứ, đây là nhận định phiến diện của Viện kiểm sát. Không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào trong hồ sơ thể hiện bà T làm ăn riêng và kinh doanh riêng theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

[3.2] Mặc dù bà T là người trực tiếp dùng tài khoản cá nhân để thanh toán tiền chuyển nhượng đất thông qua Công ty cổ phần Địa ốc C với tổng số tiền 17.500.000.000đồng, nhưng việc thanh toán tiền bằng tài khoản cá nhân của bà T không có nghĩa đây là tài sản riêng của bà T vì giữa bà T và ông D không có bất kỳ văn bản nào thỏa thuận đây là tài sản riêng của và T. Nếu như 2 thửa đất trên là tài sản riêng của bà T thì khi ly hôn tại Tòa án quận B bà T có quyền trình bày đây là tài sản riêng, hoặc có thể xác định tài sản chung “không có” nhưng bà T đã xác định “*có tài sản chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết, bà T và ông D tự thỏa thuận*”. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện B bà T trình bày bà có công sức nhiều hơn trong việc tạo lập hai thửa trên.

[3.3] Đại diện Viện kiểm sát căn cứ vào Quyết định Giám đốc thẩm cho rằng tiền chuyển nhượng đất là tiền riêng của bà T vay của bà C 20 tỷ đồng, tuy nhiên nhận định trong Quyết định giám đốc thẩm cũng trích lời trình bày từ một phía của bà T. Đại diện Viện kiểm sát cho bà rằng bà T đã dùng số tiền 12 tỷ mà bà T và ông D cùng thế chấp quyền sử dụng đất của 2 thửa đất trên vay Ngân

hàng cho mục đích xây dựng nhà xưởng trên đất chứ không phải vay để bù đắp vào tiền mua đất là không có căn cứ. Vì người xây nhà xưởng trên đất là Công ty V chứ không phải cá nhân bà T (bà T cho bà N thuê 2 thửa đất trên, bà N cho Công ty V thuê lại 2 thửa này để xây dựng nhà xưởng kinh doanh phân bón và Hóa chất). Bà T vay 20 tỷ đồng của bà C từ tháng 5 đến tháng 10 năm 2013 với lãi suất là 2%/tháng, nhưng lại cho rằng đến tháng 01 năm 2016 mới đặt cọc nhận chuyển nhượng 02 thửa đất ở xã L, huyện B với giá 17.587.500.000đồng là không có căn cứ. Trong khi đó 03 thửa đất bà T mua và xây nhà cho mẹ ruột tại thửa đất số C, tờ bản đồ Y, diện tích 175,5m², thửa D, tờ bản đồ Y, diện tích 175,5m² loại đất ODT cấp cùng ngày 28/02/2014 và thửa E, tờ bản đồ số Y, diện tích 175,5m² cấp ngày 18/12/2015, tất cả thửa đất đều tọa lạc tại xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh thì không thể chỉ có số tiền là 2.412.500.000đồng (20.000.000.000đồng – 17.587.500.000đồng). Do đó, không thể xác định bà T số tiền vay 20.000.000đồng của bà C để mua 02 thửa đất B, A tại xã L và có cơ sở xác định năm 2013, bà T vay nợ của bà C là để mua đất xây nhà cho mẹ ruột là phù hợp với thực tế.

[3.4] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất trên bà T và ông D đã dùng 02 thửa đất này thế chấp tại Ngân hàng Vietcombank vay 12 tỷ đồng. Mục đích bà T và ông D vay tiền để bù đắp vào số tiền mua đất mà bà T và ông D đã thanh toán trước đó từ tài khoản cá nhân của bà T tại Ngân hàng Sacombank – Chi nhánh Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong hợp đồng tín dụng của Ngân hàng đã thể hiện rõ mục đích vay để bù đắp tiền mua đất. Tại trang 1 của hợp đồng tín dụng thể hiện ông D đã đồng ý cho bà T đại diện bên vay thực hiện các thủ tục liên quan đến việc nhận nợ vay và các thủ về vay vốn tại bên cho vay. Mục đích ông D đồng ý như vậy vì bà T muốn nhận tiền giải ngân từ ngân hàng chuyển vào tài khoản cá nhân của bà T để bà T thuận tiện trong giao dịch.

[3.5] Từ những cơ sở trên cho thấy 2 thửa đất trên là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông D đang tồn tại. Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là tài riêng, ông D cũng không có văn bản nào xác định đây là tài sản riêng của bà T nên án sơ thẩm xác định 2 thửa đất A, B là tài sản chung của bà T và ông D là có căn cứ. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.6] Xét lời trình bày của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng ông D, bà T không có đơn yêu cầu chia tài sản chung là 02 thửa đất trên và Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thủ tục thụ lý yêu cầu chia tài sản chung nhưng Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của ông D về việc tranh chấp chia tài sản chung đối với bà T là vượt quá phạm vi yêu cầu của bà T và ông D làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T, bà N, Công ty TNHH phân bón và hóa chất V. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không ra thông báo thụ lý bổ sung và không yêu cầu ông D nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia tài sản chung, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, trong biên bản hòa giải và biên bản công khai chứng cứ ông D và người đại diện theo ủy quyền của ông D

đều có yêu cầu chia đôi giá trị tài sản, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu ông D nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia tài sản chung là có thiếu sót.

[4] Xét kháng cáo của Công ty V: Trong đơn kháng cáo Công ty V đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N, giữa bà N với Công ty V có hiệu lực. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty V yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không đưa Công ty T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

[4.1] Công ty V khiếu nại rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, trong vụ án này không có đương sự nào tranh chấp về số tiền xây dựng công trình, nhà xưởng trên đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa công ty T tham tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định của pháp luật.

[4.2] Công ty V cho rằng ông D biết việc Công ty V thuê 2 thửa đất A, B và ông D là người duyệt bản thiết kế xây dựng công trình của Công ty V trên 2 thửa đất, xét thấy đây chỉ là lời trình bày của Công ty V mà không có tài liệu chứng cứ để chứng minh.

[4.3] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu Biên bản thỏa thuận giữa bà T với bà N lập ngày 01/7/2016 về việc cho thuê quyền sử dụng đất 2 thửa A và B; Vô hiệu Biên bản thỏa thuận giữa bà T với bà N về việc cho thuê 02 bất động sản lập ngày 02/02/2018; Vô hiệu Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N với Công ty V lập ngày 16/10/2018 và được Văn phòng thừa phát lại Long An lập vi bằng ngày 17/10/2018 là có căn cứ. Tuy nhiên, án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty V yêu cầu trong trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà N với Công ty V thì Công ty V yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy yêu cầu này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể giải quyết. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu của Công ty V trong cùng vụ án là cần thiết và giải quyết triệt để vụ án nên cần hủy bản án sơ thẩm.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm có nhận được đơn gửi qua đường bưu điện ghi ngày 23/12/2020 của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu sản xuất Hữu Cơ M (gọi tắt là Công ty Hữu Cơ M) đề nghị được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng Công ty Hữu Cơ M có thuê của bà T 100m² đất thuộc một phần thửa B tại xã L, huyện B để làm trụ sở văn phòng và đã xây dựng văn phòng sử dụng từ năm 2016 đến nay. Căn cứ mảnh trích đo địa chính số 274-2018 của công ty TNHH đo đạc Nhà đất H đo vẽ ngày 27/11/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 17/12/2018; Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/10/2018, ngày 14/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện B thể hiện trên thửa đất A, B có các công trình xây dựng như sau: Nhà xưởng số 1, nhà 2,

nhà bảo vệ, hàng rào bao quanh 2 thửa đất, 1 trạm cân 40 tấn. Ngoài ra, không còn công trình kiến trúc nào khác. Các đương sự cam kết không xây dựng bất kỳ công trình gì trên đất và giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp kể từ ngày 14/3/2019 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ kiện. Hiện tất cả các công trình trên do Công ty V đang quản lý sử dụng. Như vậy, đến ngày 14/3/2019, không có công trình xây dựng nào trên thửa đất A, B là Văn phòng của Công ty Hữu Cơ M. Thực tế Công ty Hữu Cơ M có thuê 100m² đất tại thửa B và có xây dựng văn phòng trên thửa đất B hay không, khi thụ lý lại vụ án cần xem xét thẩm định tại chỗ để làm rõ Công ty Hữu Cơ M có xây dựng Văn phòng trên thửa đất B không, để từ đó xác định Công ty Hữu Cơ M có liên quan đến vụ án hay không?

[6] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty V và chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty V không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần theo Điều 29 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 26, 28, 148 và 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty V;

Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 76/2020/HNGĐ-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án dân sự phúc thẩm: Công ty V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí thẩm đã nộp theo lai thu số 0002353 ngày 30/9/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện B.

3. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

4. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án,

người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Tấn Quốc - Đinh Thị Ngọc Yến

Trịnh Thị Phúc

