TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 81/2021/DS-PT
Ngày : 10-3-2021
V/v: "Tranh chấp: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thiện Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc.

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 10 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 508/2020/TLDS-PT ngày 06 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 491/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 354/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc M, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số nhà 69/3, ấp X , xã Y, huyện Z.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện Z (Giấy ủy quyền ngày 25/12/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thành K, sinh năm 1943.

2.2. Ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số nhà 69/3, ấp X , xã Y, huyện Z.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh T- Chi cục trưởng.

3.2. Ngân hàng TMCP P Đ (OCB).

Địa chỉ: Số 41, Lê Duẫn, phường A, Quận B, Thành phố Z.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Đỗ Ngọc T- Chuyên viên thu hồi nợ.

Ông Liêu Thái H- Chuyên viên thu hồi nợ.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K - Chủ tịch UBND.

3.4. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số nhà 69/3, ấp X , xã Y, huyện Z.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim A: Ông Nguyễn Thế V.

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Phạm Thị Ngọc M.

(Ông L, ông K, ông V, ông Thọ và ông Hòa có mặt tại phiên tòa; Người đại diện của T, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có văn bản yêu cầu xét xử vụ án vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Phạm Thị Ngọc M trình bày trong đơn khởi kiện, lời khai của người đại diện trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa như sau:

Bà M với ông Nguyễn Thành K là vợ chồng, tài sản chung là thửa đất số 469, tờ bản đồ số 3 xã H, huyện T (nay là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, xã H) (Sau đây, gọi là thửa đất số 98) có diện tích 5.677,4m^2, loại đất ở. Nguồn gốc đất, do bà M và ông K khai hoang và sử dụng chung từ năm 1975 đến nay. Năm 1996, ông K kê khai và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/9/1996.

Tháng 5 năm 2006, trong lúc bà M đi lên Thành phố Hồ Chí Minh để trị bệnh, ông K tự ý làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho con ruột của bà M với

ông K là ông Nguyễn Thế V. Việc ông K tặng cho đất bà M không biết, nên không ngăn chặn kịp thời.

Tháng 4 năm 2019, bà M được người con gái ruột thông báo cho biết thửa đất nêu trên cùng toàn bộ nhà, cây trồng trên đất ông V đã mang đi thế chấp tại Ngân hàng Đ để vay vốn làm ăn. Do ông V không có tiền trả cho Ngân hàng, nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T kê biên để bán đấu giá. Lúc này, bà M mới biết việc ông K tặng cho quyền sử dụng đất. Hiện nay, trên phần đất này bà M có xây dựng 02 căn nhà, căn thứ nhất có diện tích là 112,5m^2, căn thứ hai có diện tích là 135,68m^2. Bà M và ông K có trồng 390 gốc thanh long ruột đỏ đến nay khoảng 07 năm tuổi, là thu nhập chính của bà M và ông K. Trên đất còn có các công trình phụ khác như hồ nước, hàng rào, trụ cổng, cửa cổng. Phần nhà tiền chế có diện tích là 588,24m^2 là của bà M và ông K, do bà M và ông K thuê nhân công xây dựng. Do ông V và bà A sống cùng với bà M và ông K nên bà M để cho ông V và bà Alàm nơi thu mua trái cây thanh long.

Việc ông K tự ý tặng cho phần đất nêu trên thuộc quyền sử dụng chung của bà M và ông K là không đúng, sau đó ông V mang tài sản đi thế chấp đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà M. Bà M khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 5 năm 2006 giữa ông K và ông V là vô hiệu; yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyệnT đã cấp cho ông V.

Chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà M và ông K như sau:

- Thửa đất số 98 nêu trên có giá trị là 1.600.000.000 đồng.

- Các tài sản trên đất:

+ 390 trụ thanh long ruột đỏ, giá trị là 1.300.000 đồng/trụ, tổng giá trị cây thanh long là 507.000.000 đồng.

+ Nhà thứ nhất có diện tích là 112,35m^2, trị giá là 270.000.000 đồng.

+ Nhà thứ hai có diện tích là 135,68m^2, trị giá là 330.000.000 đồng.

+ Nhà tiền chế có diện tích là 588,24m^2, trị giá là 750.000.000 đồng.

+ 03 hồ nước trị giá 500.000 đồng/cái, tổng giá trị hồ nước là 1.500.000 đồng.

+ Hàng rào, trụ cổng, cửa cổng có giá trị là 4.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản là 3.462.500.000 đồng.

Bà M yêu cầu được nhận toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, bà M đồng ý thanh toán lại cho ông K ½ giá trị tài sản với số tiền là 1.731.250.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M trình bày nguồn gốc của thửa đất 98 do ông K được cha tặng cho năm 1975.

Bị đơn ông Nguyễn Thành K trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ông K với bà M có chung thửa đất số 98 nêu trên. Bà M và ông K sử dụng chung từ năm 1975 đến nay. Năm 1996, ông K kê khai và được UBND huyệnT cấp GCNQSDĐ ngày 18/9/1996. Hiện nay, trên đất có các tài sản như bà M trình bày. Năm 2006, ông K tự ý tặng cho thửa đất nêu trên cho con ruột của ông K với bà M là ông V, bà M không biết việc tặng cho này.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 5 năm 2006 giữa ông K và ông V là vô hiệu; yêu cầu hủy các GCNQSDĐ do UBND huyệnT cấp cho ông V, ông K đồng ý. Ông K đồng ý chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà M và ông K theo yêu cầu của bà M.

Bị đơn Nguyễn Thế V và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày: Ngày 22 tháng 5 năm 2006, ông V được cha ruột của ông V là ông K tặng cho thửa đất số 98, bà M là mẹ ông V không biết việc tặng cho này. Sau đó, ông V thế chấp thửa đất nêu trên cùng tài sản trên đất cho Ngân hàng Đđể vay vốn làm ăn. Do ông V không có tiền trả cho Ngân hàng nên Chi cục Thi hành án dân sự huyệnT kê biên để bán đấu giá. Trên phần đất này, bà M có xây dựng 02 căn nhà gồm: Căn thứ nhất có diện tích là 112,35m^2, căn thứ hai có diện tích là 135,68m^2. Bà M và ông K có trồng 390 gốc thanh long ruột đỏ đến nay khoảng 07 năm tuổi. Trên đất còn có các công trình phụ khác như hồ nước, hàng rào, trụ cổng, cửa cổng. Phần nhà tiền chế có diện tích là 588,24 m^2 là của bà M và ông K, do bà M và ông K thuê nhân công xây dựng, do ông V và bà Asống chung với bà M và ông K nên bà M để cho ông V và bà Alàm nơi thu mua trái cây thanh long.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 5 năm 2006 giữa ông K và ông V là vô hiệu; yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyệnT cấp cho ông V, thì ông V đồng ý. Ông V đồng ý trả lại thửa đất và tài sản trên đất theo yêu cầu của bà M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ do ông Đỗ Ngọc Tvà ông Liêu Thái H đại diện trình bày như sau: Ngân hàng Đ(Gọi tắt là Ngân hang Đ) không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện như trên của bà M; không đồng ý với ý kiến của ông K và ông V về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông V là vô hiệu, yêu cầu hủy các GCNQSDĐ do UBND huyệnT cấp cho ông V. Hiện nay, thửa đất số 98 ông V đã thế chấp thửa đất trên và tài sản trên đất cho Ngân hàng B, việc thế chấp và đăng ký thế chấp được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên quyền lợi của Ngân hàng được bảo vệ.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyệnT đã căn cứ: Các Điều 26, 28, 34, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 122, 689, 697, 722 và 723 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 38 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 12 và 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phạm Thị Ngọc M về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 22 tháng 5 năm 2006 giữa ông Nguyễn Thành K và ông Nguyễn Thế V được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân H là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phạm Thị Ngọc M về việc: yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyệnT đã cấp cho ông Nguyễn Thế V.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phạm Thị Ngọc M về việc: Yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa Bà Phạm Thị Ngọc M và ông Nguyễn Thành K.

4. Bà Phạm Thị Ngọc M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), Bà Phạm Thị Ngọc M đã nộp xong.

5. Về án phí: Bà Phạm Thị Ngọc M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 05/10/2020, nguyên đơn Bà Phạm Thị Ngọc M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà M; Ngày 09/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyệnT kháng nghị bản án sơ thẩm để xét xử theo thủ tục phúc thẩm, để nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng trong việc chưa đưa đầy đủ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ trong vụ án chưa đầy đủ; Ông K với bà M được tiếp tục sử dụng các tài sản gắn liền trên thửa đất số 98 gồm: Nhà 1, nhà 2, nhà bán kiên cố, hồ nước, trụ cổng, cửa cổng, 390 gốc thanh long ruột đỏ, hàng rào và có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đất liên quan đến các tài sản nêu trên theo Chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo; Các bị đơn đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện T; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đkhông đồng ý với kháng cáo và kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Thửa đất số 98 cùng các tài sản có trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông K, bà M trong thời kỳ hôn nhân, cụ thể: Đất do cha mẹ ông K tặng cho; các tài sản còn lại trên thửa đất gồm: Nhà ở, các công trình phụ do vợ chồng ông K, bà M xây dựng hoặc do người con gái là bà Thanh hỗ trợ xây cho, còn ông V không có đóng góp gì. Hơn nữa, giữa ông K với bà M còn có nhiều người con chung, nhưng năm 2006 một mình ông K tặng cho thửa đất số 98 cho ông V bà M không biết, nên không phản đối đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người con còn lại. Đây là thửa đất duy nhất của vợ chồng ông K, mà ông V đã thế chấp cho Ngân hàng Đvà không có khả năng trả nợ vay, sẽ bị phát mãi thu hồi nợ, nên vợ chồng bà M, ông K có nguy cơ không còn có chỗ để ở. Đới với hợp đồng thế chấp giữa ông V với Ngân hàng Đ, tại phần tài sản thế chấp thể hiện đây là hợp đồng mẫu do Ngân hàng soạn sẵn, nên Ngân hàng cho rằng tài sản có trên đất không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không ghi vào hợp đồng là không có căn cứ. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với ông V chỉ thể hiện tặng cho thửa đất, không tặng cho tài sản có trên đất và hợp đồng này cũng không có thể hiện được ý chí của bà M, cho đến năm 2019 bà M mới biết và khởi kiện, nên tài sản trên đất cũng còn của vợ chồng bà M. Hiện tại, tài sản là cây trồng có trên đất có sự thay đổi về số lượng và chất lượng, nên đề nghị Tòa án xem xét thẩm định lại, về diện tích đất không yêu cầu đo đạc lại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà M và chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà M.

- Ông K trình bày: Thời điểm năm 2006, thửa đất 98 vợ chồng ông còn thế chấp vay Ngân hàng, nên giao cho ông V trả tiền Ngân hàng và lấy GCNQSDĐ về thì ông K mới làm hợp đồng tặng cho đất cho ông V. Việc tặng cho thửa đất số 98 chỉ một mình ông K, bà M hoàn toàn không biết, chỉ cho đất chứ không cho tài sản có trên đất. Đối với tài sản có trên đất như: Cây trồng là thanh long có trên thửa đất số 98 là của vợ chồng ông K đầu tư trồng và trực tiếp thu hoạch; nhà tiền chế là do con gái của vợ chồng ông K đầu tư xây dựng, ông V không có đầu tư gì hết. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của bà M, ông K đồng ý.

- Ông V trình bày: Ông V là con ruột của ông K, bà M. Ông V bắt đầu kinh doanh thu mua thanh long từ năm 2013. Ông K chỉ cho ông V thửa đất 98, còn tài sản trên đất không cho, nhà tiền chế là do bà Thanh đầu tư xây dựng để cho ông V làm điểm kinh doanh. Qua yêu cầu khởi kiện của bà M ông V đồng ý.

- Người đại diện của Ngân hàng Đtrình bày: Tài sản của vợ chồng, nên bà M, ông K có quyền tặng cho bất kỳ ai, nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của những người con còn lại trong gia đình bà M. Ngân hàng cho rằng, bà M biết việc ông K cho ông V thửa đất này từ lâu, chứ không phải như bà M trình bày là mới biết năm 2019, cụ thể: Vợ chồng ông V về ở chung nhà với vợ chồng bà M từ sau khi được tặng cho đất, cùng chăm sóc cây thanh long có trên thửa đất số 98; khi ông V nợ tiền vay của Ngân hàng, đại diện Ngân hàng cụ thể là chính chúng tôi nhiều lần đến gia đình để vận động xử lý nợ trước khi khởi kiện tại Tòa án thì gặp bà M, cũng như con cái của bà M rất nhiều lần và bà M biết rõ việc này; khi khởi kiện nợ vay tại Tòa án và Tòa án tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, do đó bà M nói mới biết năm 2019 là không đúng. Ngân hàng có căn cứ để khẳng định, bà M biết được việc ông K tặng cho thửa đất số 98 cho ông V từ năm 2006 nhưng không phản đối, ông V đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tài sản có trên đất cũng không bị ai phản đối. Do đó, theo quy định của pháp luật, thì hợp đồng tặng cho đất giữa Kiết với Vinh sẽ không bị vô hiệu với lý do như bà M nêu ra là bà M không có ký tên cùng ông K và điều này phía UBND xã Dương Xuân H là nơi chứng nhận hợp đồng cũng có ý kiến thể hiện trong hồ sơ vụ án. Đối với hợp đồng thế chấp, có thể hiện tài sản gắn liền trên thửa đất cũng là tài sản thế chấp, với lý do tài sản này không có giấy chứng nhận quyền sở hữu, nên không thể ghi cụ thể công trình có trên đất thế chấp và tất cả tài sản thế chấp này đã được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông V đều khẳng định, bà Thanh hỗ trợ ông V trong việc xây nhà bán kiên cố để cho ông V dùng làm nơi thu mua thanh long, điều đó chứng minh tài sản này đã tặng cho rồi thì không thể đòi lại và tài sản này cũng đã thế chấp cho Ngân hàng. Nếu như bà Thanh có tranh chấp gì với ông V thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Diện tích thửa 98 đã được đo đạc không yêu cầu đo đạc lại. Như vậy, đến thời điểm bà M khởi kiện, bà M không còn tài sản, nên đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

- Kiểm sát viên của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến về vụ án cho rằng:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của Bà Phạm Thị Ngọc M và kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyệnT trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

+ Quan điểm về giải quyết đối với bản án sơ thẩm bị kháng nghị và kháng cáo:

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất ghi trong GCNQSDĐ cấp cho ông V đứng tên với diện tích đo đạc thực tế trong giai đoạn thi hành án theo Mảnh trích đo số 01-2019 có khác biệt rất lớn về diện tích vì sao như vậy, cụ thể thể diện tích đất giảm 1.049,5m^2, mặc dù trong GCNQSDĐ của ông V có thể hiện kích thước từng cạnh của thửa đất; Đối với phần nhà tiền chế, lời khai của người làm chứng có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của bà M, ông K, ông V đều xác định do bà Thanh đầu tư xây dựng nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập bà Thanh vào tham gia tố tụng trong vụ án để làm rõ, nhằm đảm bảo quyền lợi của các đương sự; cũng như các tài sản khác là nhà ở, cây trồng có trên đất là của ai và ông V có được quyền thế chấp không; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với ông V được UBND xã Dương Xuân H chứng thực và bị tranh chấp trong vụ án, nhưng không triệu tập người đại diện theo pháp luật của Ủy ban vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Với những thiếu sót trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Ngoài ra, tại kháng nghị có nêu: Ông K với bà M được tiếp tục sử dụng các tài sản gắn liền trên thửa đất số 98 gồm: Nhà 1, nhà 2, nhà bán kiên cố, hồ nước, trụ cổng, cửa cổng, 390 gốc thanh long ruột đỏ, hàng rào và có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đất liên quan đến các tài sản nêu trên theo Chứng thư thẩm định giá, nhưng nội dung này cũng nhằm vào kháng nghị đề nghị tuyên hủy án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà M và chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tuyên hủy bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm tố tụng lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Phạm Thị Ngọc M cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyệnT thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273, 276, 278, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Người đại diện theo pháp luật của UBND huyệnT và Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyệnT có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt đương sự.

[3]. Xét kháng cáo của Bà Phạm Thị Ngọc M:

[3.1]. Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2006 giữa ông Nguyễn Thành K với ông Nguyễn Thế V đối với

thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, xã Dương Xuân H , do Chủ tịch UBND xã Dương Xuân H chứng thực, thấy rằng:

- Về bản chất của hợp đồng, thì đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng tiêu đề của hợp đồng thì ghi là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông V. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là có căn cứ.

- Về nguồn gốc tài sản và phát sinh tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết: Cả ông K với bà M đều thừa nhận thửa đất số 98 nêu trên là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân là có căn cứ và đến ngày 23/5/2006, một mình ông K tặng cho ông V là chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 27 và 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000. Tuy nhiên, cả ông K với ông V đều xác nhận, sau khi ông V được tặng cho đất, vợ chồng ông V về sống chung nhà với vợ chồng bà M, ông K và cùng quản lý sử dụng đất và nhà ở có trên đất như: Cùng trồng chăm sóc thanh long, dùng nhà ở và nhà tiền chế làm điểm kinh doanh thu mua thanh long; Sau khi ông V được đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 98 thì thế chấp vay tiền nhiều lần tại các Ngân hàng, cho đến năm 2016 thế chấp quyền sử dụng và toàn bộ tài sản có trên đất để vay tại Ngân hàng Đ. Bà M trình bày bà M sống với con gái tại thành phố Hồ Chí Minh một thời gian, sống ở nhà một thời gian. Do đó, bà M cho rằng đến khoảng tháng 4/2019 bà M mới biết việc ông K tặng cho ông V thửa đất số 98 thông qua con của bà M nói lại là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, giữa vợ chồng bà M với vợ chồng ông V sinh sống chung nhà, nguồn vốn để ông V kinh doanh thanh long có từ đâu bà M biết rõ và trước đây giữa Ngân hàng Đvới ông V có phát sinh tranh chấp về hợp đồng tín dụng cũng đã được Tòa án giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bà M biết được việc một mình ông K ký hợp đồng tặng đất cho ông V là từ rất lâu, nhưng không phản đối. Căn cứ vào khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 được hướng dẫn cụ thể tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao về việc "Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính" việc ông V thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 0109/2016/BĐ ngày 22/6/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0109.01/SĐBS-HĐBĐ ngày 03/01/2017 đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2018/QĐST-KDTM của TAND huyệnT giữa ông V với Ngân hàng Đ. Theo tinh thần của nội dung Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2006 giữa ông K với ông V nêu trên không bị vô hiệu. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 98 giữa ông K với ông V là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[3.2]. Về yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ của bà M: Do yêu cầu khởi kiện vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 98 giữa ông K với ông V của bà

M không được chấp nhận, nên bà M yêu cầu tuyên hủy các GCNQSDĐ do UBND huyệnT đã cấp cho ông V đứng tên đối với thửa đất 98 cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[3.3]. Về tranh chấp tài sản trên đất gồm: 390 trụ gốc thanh long; nhà ở, nhà tiền chế, hồ chứa nước, hàng rào, trụ cổng, tất cả có tổng giá trị là 1.862.500.000 đồng. Cả bà M, ông K và ông V đều cho rằng, tất cả các tài sản này hiện tại là của vợ chồng bà M, ông K và ông V không được tặng cho. Bà M yêu cầu được sở hữu và chia giá trị lại cho ông K. Xét thấy, ngoài trình bày, thì các bên không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh không tặng cho ông V tài sản trên đất. Mặt khác, khi thế chấp đất tại Ngân hàng các bên đều xác nhận nhân viên ngân hàng có xuống đất để xem xét, thẩm định đất và các tài sản trên đất. Việc Ngân hàng trình bày do các tài sản này không có chứng nhận sở hữu nên không ghi vào hợp đồng là có cơ sở. Nhà ở là tài sản gắn liền với đất, các bên cho rằng không thế chấp tài sản trên đất là không có căn cứ. Từ những phân tích nêu trên và nhận định tại mục [3.1], xét thấy yêu cầu khởi kiện này của bà M không có căn cứ để chấp nhận.

[3.4]. Từ những phân tích trên, xét thấy các yêu cầu khởi kiện của bà M là không có căn cứ, nên cấp sơ thẩm đã xét xử và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là phù hợp. Bà M kháng cáo, nhưng cũng không cung cấp thêm chứng cứ để làm thay đổi nội dung vụ án, nên kháng cáo của bà M cũng không được chấp nhận.

[4]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, thấy rằng:

- Bà M yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 98 nêu trên giữa ông K với ông V do UBND xã Dương Xuân H chứng thực ngày 23/5/2006, nhưng cấp cấp sơ thẩm không triệu tập UBND xã Dương Xuân H vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án có văn bản thể hiện ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân H đối với yêu cầu khởi kiện của bà M nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của UBND xã Dương Xuân H .

- Đối với bà Thanh, theo bà M cùng ông K, ông V và một số người làm chứng có văn bản nộp Tòa án thể hiện nhà tiền chế đang tranh chấp trong vụ án đều xác định do bà Thanh đầu tư xây dựng, nên cho rằng cấp sơ thẩm không triệu tập bà Thanh tham giá tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan là có thiếu sót. Xét thấy, trong suốt quá trình tố tụng vụ án bà Thanh không có tranh chấp. Các đương sự trình bày bà Thanh biết việc Tòa án đang giải quyết vụ án tuy nhiên không có văn bản trình bày ý kiến cũng như không yêu cầu Tòa án triệu tập bà Thanh tham gia tố tụng trong vụ án. Tài sản trên, ông V đã thế chấp cho Ngân hàng Đvà đang đảm bảo cho việc thi hành án và đến thời điểm này cũng không có chứng cứ gì để chứng minh tài sản trên là của bà Thanh ngoài lời trình bày của vợ chồng bà M và ông V. Tại thời điểm

tranh chấp, tài sản này đã được định giá, theo thừa nhận trên của các bên nếu sau này giữa ông V với bà Thanh hay vợ chồng bà M không tự thỏa thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

- Đối với diện tích đất tranh chấp: Diện tích theo Mảnh trích đo so với diện tích được ghi trong GCNQSDĐ có sự chệnh lệch về diện tích cụ thể là giảm 1.049,5m^2, nhưng đương sự thống nhất sử dụng diện tích đất theo Mảnh trích đo để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc lại, nên không xem xét.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót, tuy nhiên không làm thay đổi bản chất vụ án, việc hủy bản án sơ thẩm để giao về cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án là không cần thiết nên không chấp nhận kháng nghị, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận với quan điểm, đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về giải quyết vụ án; không chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân huyệnT và kháng cáo của nguyên đơn bà M.

[6]. Án phí phúc thẩm: Bà M được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[7]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Bà Phạm Thị Ngọc M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

- Căn cứ vào các Điều 26, 28, 34, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 122, 689, 697, 722, 723 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 38 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

- Áp dụng các Điều 12 và 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phạm Thị Ngọc M về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 22 tháng 5 năm 2006 giữa ông Nguyễn Thành K và ông Nguyễn Thế V được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân H vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phạm Thị Ngọc M về việc: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyệnT đã cấp cho ông Nguyễn Thế V.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phạm Thị Ngọc M về việc: Yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa Bà Phạm Thị Ngọc M và ông Nguyễn Thành K.

4. Bà Phạm Thị Ngọc M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp số tiền là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), Bà Phạm Thị Ngọc M đã nộp xong.

5. Về án phí: Bà Phạm Thị Ngọc M được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thiện Tâm