

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 43/2023/HNGĐ-PT

Ngày: 18 – 12 – 2023

V/v: “*Tranh chấp về chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; yêu cầu đòi lại GCN QSDĐ và tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Thùy Trang;

2. Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân gia đình thụ lý số: 42/2023/TLST-HNGĐ ngày 13 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 109/2023/HNGĐ-ST ngày 03-10-2023, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2023/QĐ- PT ngày 17 tháng 11 năm 2023, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2023/QĐ-PT ngày 08-12-2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn N, sinh năm 1961; nơi cư trú: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Tố T – Luật sư Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T – có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn*: Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1966; nơi cư trú: Tổ A, khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Ông Huỳnh Kim H, sinh năm 1977; nơi cư trú: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1978; nơi cư trú: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Mai Thị L, sinh năm 1963; nơi cư trú: Ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Mai Ngọc D, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ A, khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh ; có mặt.

3.5. Bà Tạ Thị Ánh P, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số B P, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964; nơi cư trú: Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề xin xét xử vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1975; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966 ; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng cư trú: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3.9. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1969; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.10. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1970; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng cư trú: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người kháng cáo*: Bà Bùi Thị T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Mai Văn N trình bày:

Ông và bà Bùi Thị T1 chung sống từ năm 1986, do tự nguyện, có tổ chức đám cưới, có đăng ký kết hôn vào năm 1986 tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa nhưng giấy chứng nhận kết hôn đã bị thất lạc. Sau khi cưới, ông và bà T1 chung sống với mẹ ruột của ông tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Trong thời gian chung sống, ông và bà T1 không tạo lập được tài sản gì. Ông và bà T1 không còn sống chung một nhà nhiều năm nay.

Phần đất đang tranh chấp giữa ông và bà T1 có nguồn gốc của ông, bà nội của ông để lại cho cha mẹ ông. Vào khoảng năm 2000, Nhà nước có chủ trương kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc này mẹ ông đã

lớn tuổi còn ông đi làm ăn xa nên mẹ ông để bà T1 và bà Mai Ngọc D (em ruột của ông) đi kê khai đăng ký. Ngày 14/8/2007, ông và bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.746.0m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60, diện tích 1.741,1m²). Bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 3.754m². Việc vợ chồng ông và bà D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là đứng tên dùm cho 04 anh, chị, em của ông vì khi cha mẹ ông còn sống chưa chia tài sản cho ai. Năm 2012, bà L và ông H1 yêu cầu ông và bà D chia tài sản của cha mẹ để lại cho 04 anh, em. Ông và bà D cũng đồng ý chia nên mới có tờ thỏa thuận ngày 16/02/2012 và giấy cam kết ngày 16/02/2012. Nội dung phân chia như sau: 04 anh, chị, em (gồm Mai Văn N, Mai Thị L, Mai Ngọc D và Nguyễn Thanh H1) mỗi người được hưởng 1.000m², 400m² sử dụng làm đất hương hỏa, 200m² làm đất thổ mộ, 250m² làm đất dự phòng để trong gia đình ai có khó khăn thì về ở. Diện tích 4.700m² chia cho ông, bà L, ông H1, mỗi người 1.000m², riêng bà D 1.700m² nhưng bà D chỉ nhận 1.600m² và cắt 100m² làm đất dự phòng.

Thửa đất mà vợ chồng ông đang đứng tên có diện tích 1.746m² thỏa thuận chia cho ông và bà L nên ông phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L 540m² (ông đứng tên luôn phần diện tích đất mồ mã) còn bà D phải sang tên cho ông H1 1.000m². Do bà L đang thiếu tiền ông H1 nên ông, bà L và ông H1 thỏa thuận ông giao 540m² đất của bà L cho ông H1 để cản trừ nợ giữa bà L và ông H1. Sau đó, ông H1 thỏa thuận bán phần đất của ông H1 cho ông Huỳnh Kim H để lấy tiền làm đường. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông và bà T1 đứng tên nên khi ông H1 có nhu cầu bán đất thì vợ chồng ông phải ký tên cho ông H1 bán phần đất của ông H1, số đất còn lại là của vợ chồng ông. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/11/2012, thể hiện bên chuyển nhượng là ông và bà T1. Diện tích chuyển nhượng là ngang 10m, dài khoảng 55m = 540m² (qua đo đạc thực tế là 564m²). Số tiền đặt cọc ông H1 đã nhận từ ông H là 130.000.000 đồng (ông H đưa tiền dần dần, làm đường đến đâu đưa đến đó). Nay ông không yêu cầu chia thừa kế tài sản của cha mẹ để lại đối với thửa đất mà ông và bà T1 đang đứng tên vì giữa 04 anh, chị, em ông đã tự thỏa thuận được với nhau và không tranh chấp chia thừa kế nữa nhưng ông yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông và bà T1. Cụ thể, quyền sử dụng đất diện tích 1.741,1m² có nguồn gốc của cha mẹ ông nên ông yêu cầu được chia 60% tương đương 1.044,66m², phần diện tích còn lại chia cho bà T1. Đối với phần diện tích trong ranh hiện trạng nhưng ngoài ranh cấp giấy là 42,4m² ông không tranh chấp nên không yêu cầu chia. Đối với phần diện tích 564m² ông đã ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H nay ông đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông H, không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bà T1. Ông đồng ý lấy trong tổng diện tích đất mà ông được chia để giao đất cho ông H. Đối với số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu, ông yêu cầu ông H thanh toán cho ông theo giá đất tại thời điểm định giá là 70.000.000 đồng. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông và bà T1 được cấp có 400m² đất thổ cư nên nay ông yêu cầu được hưởng 200m² đất thổ cư và ông đồng ý tách cho ông H 50m² đất thổ cư. Như vậy,

ông đồng ý chuyển nhượng cho ông H 564m², trong đó có 50m² đất thổ cư, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm. Trường hợp ông tách cho ông H 50m² đất thổ cư thì ông H phải thanh toán thêm cho ông 30.000.000 đồng, tổng cộng ông H phải thanh toán tiếp cho ông 100.000.000 đồng. Ông N yêu cầu được nhận đất tại vị trí đã chuyển nhượng cho ông H để ông giao đất cho ông H. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại và trả tiền thuê nhà trọ của bà T1 ông cũng không đồng ý vì căn nhà có kết cấu vách tre, cột tre lâu ngày mỗi ăn bị gãy sập, hư hỏng, bà T1 cũng tự bỏ nhà về N sinh sống và lên T sống với ông, khi đi chỉ còn lại mấy trụ xi măng và mấy tấm thiết. Các tài sản khác như giường, tủ, bàn ghế bằng gỗ thường, đã cũ, bỏ lâu năm nắng mưa hư mục, cũng không có giá trị nên không phải bồi thường.

Bị đơn bà Bùi Thị T1 trình bày:

Phần đất diện tích 1.746.0m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 tọa lạc tại ấp G, xã G, huyện T (nay là khu phố G, phường T, thị xã T), tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc do ông, bà nội của chồng bà để lại cho cha, mẹ chồng của bà, sau đó, mẹ chồng bà là cụ Mai Thị B2 cho riêng bà để bà giữ đất cho con cháu sau này. Khi Nhà nước có chủ trương kê khai đăng ký thì bà đi kê khai đăng ký từ năm 2000 nhưng do cuộc sống khó khăn, bà không có tiền nộp thuế nên đến năm 2007 bà mới nộp thuế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 2007 đến năm 2012 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có một mình bà là Bùi Thị T1 đứng tên, đến năm 2012 thì bà bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2017 bà mới nhận được bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà thì phát hiện có tên chồng bà là ông Mai Văn N cùng đứng tên chủ sử dụng đất với bà. Lý do ông N được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do Phòng Tài nguyên và Môi trường tự sửa đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cho hợp lệ để đưa cho ông H và diện tích đất cũng bị thay đổi thành 1.741,1m² thì bà thấy không hợp lệ. Qua sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì chỉ có một mình tên bà là chủ sử dụng đất, bà là người đi kê khai đăng ký. Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản riêng của bà nên nay bà không đồng ý yêu cầu chia tài sản của ông N.

Phần đất diện tích 1.746.0m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 là tài sản riêng của bà nhưng ông Mai Văn N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Kim H là trái pháp luật nên bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2012 giữa ông Huỳnh Kim H với ông Mai Văn N. Số tiền 130.000.000 đồng là do ông Nguyễn Thanh H1 nhận nên trong trường hợp Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà không đồng ý trả lại số tiền này cho ông H. Khi ông H xây nhà đã phá bỏ toàn bộ tài sản của bà nên nay bà yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại các tài sản gồm: 01 căn nhà do Nhà nước cấp năm 2002 có diện tích 04m x 07m, nền gạch tàu, mái tol, cột xi măng, vách bô phủ bột chống nắng trị giá 15.000.000 đồng; 01 căn nhà thiếc tự xây năm 2000 diện tích 03m x 06m, nền đất, mái tole, cột xi măng, vách tre, phủ bột trị giá 5.000.000

đồng; 01 cái bàn dài bằng cây, trị giá 2.000.000 đồng; 01 cái giường bằng cây, trị giá 2.000.000 đồng; 01 cái giếng khoan, trị giá bao nhiêu bà không biết; 01 đầu điện thấp sáng, trị giá 4.000.000 đồng; 01 bộ ván 04 tấm, trị giá 4.000.000 đồng; 50 mét ống dây nhựa để bơm nước, trị giá bao nhiêu bà không biết; 01 bao phân Urê, 01 bao phân NPK bà không biết bao nhiêu tiền. Tất cả trị giá là 29.000.000 đồng, còn lại bà không biết giá nhưng bà ước tổng giá trị tài sản bị thiệt hại là 50.000.000 đồng. Đồng thời, bà yêu cầu ông H bồi thường tiền thuê nhà trọ từ tháng 12 năm 2019 mỗi tháng 800.000 đồng cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Ngoài ra, bà yêu cầu ông Huỳnh Kim H trả lại cho bà bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/8/2007.

Bà không đồng ý yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 564m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ 60 tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Kim H trình bày:

Ngày 19/11/2012, ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Mai Văn N. Nội dung, ông N, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích ngang 10m, dài khoảng 55m = 550m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 564m²) thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 (tách thành thửa 182, tờ bản đồ 60) tọa lạc tại ấp G, xã G (nay là khu phố G, phường T), thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng. Ông đặt cọc cho ông N số tiền 130.000.000 đồng, số tiền 10.000.000 đồng còn lại thỏa thuận sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao tiếp. Do anh em ông N, ông H1 tự thỏa thuận với nhau và yêu cầu ông giao tiền cho ông H1 nên ông giao 130.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông H1. Ban đầu ông H1 là người thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông. Ông H1 cho biết, ông đang còn khoảng 550m² đất nhưng đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh trai ông là ông N. Nếu ông đồng ý mua bán thì vợ chồng ông N sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông. Ông đã biết phần đất trên do vợ chồng ông N, bà T1 đứng tên nhưng ông nghĩ bà T1 phải đồng ý bán thì mới giao chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu cho ông N để ông soạn thảo hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, ông N còn đưa cho ông xem tờ thỏa thuận phân chia tài sản viết tay của các anh, chị, em ông N nên ông mới tin tưởng và đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, khoảng 01 tháng sau ông dựng tạm căn nhà lá, cột cây để ở. Đến năm 2017 thì ông xây nhà tường cấp 4 và sinh sống cho đến nay. Khi ông đến nhận đất thì căn nhà của ông N, bà T1 đã cũ, hư sập nên ông vẫn giữ nguyên hiện trạng và cất căn nhà lá, cột cây. Khi ông xây nhà, ông H1, bà D, ông N cũng đồng ý, mấy năm sau căn nhà tạm phía sau của ông N hư sập xuống và phần đất của ông có dính qua khoảng 02m nên ông có dọn qua một bên để xây dựng nhà tường lên ở, căn nhà cũ vẫn còn ở đó nhưng chỉ còn cột và thiết. Các tài sản mà bà T1 trình bày ông không biết có hay không nhưng ông không lấy hay phá bỏ tài sản gì của bà T1.

Nay ông không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc của bà T1, không đồng ý bồi thường tài sản trên đất và tiền thuê nhà cho bà T1 vì đất của bà T1 vẫn còn nên bà

T1 muốn ở hay không là quyền của bà T1, ông không ngăn cản bà T1 về sinh sống trên phần đất của bà T1 cũng không đập phá tài sản của bà T1 nên không đồng ý bồi thường. Ông đã thanh toán cho ông N 2/3 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã xây nhà, sinh sống ổn định trên đất từ khi ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay nên nay ông yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ông N đã chuyển nhượng cho ông có diện tích đo đạc thực tế là 564m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ 60 tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Ông H đồng ý giao tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông N theo giá đất tại thời điểm định giá là 70.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, nếu ông N đồng ý tách cho ông 50m² đất thổ cư thì ông đồng ý thanh toán thêm cho ông N số tiền 30.000.000 đồng, tổng cộng, ông đồng ý thanh toán tiếp cho ông N số tiền 100.000.000 đồng. Trường hợp ông N không được chia tài sản hoặc Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì ông yêu cầu ông N bồi thường cho ông giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

Do phần đất ông N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông có dính một phần căn nhà của ông N, bà T1. Mặc dù căn nhà hiện nay đã xuống cấp, không còn giá trị sử dụng, theo kết quả định giá căn nhà có giá 2.788.800 đồng, trong trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 564m² cho ông thì ông đồng ý thanh toán giá trị căn nhà cho bà T1 với số tiền 15.000.000 đồng, đối với căn nhà của bà T1, ông N dính trên phần đất của ông, ông yêu cầu đập bỏ để giao đất cho ông.

Riêng đối với yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 thì ông đồng ý trả lại giấy đất cho bà T1 nhưng ông chỉ đồng ý trả tại Cơ quan Thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:

Ông H1 thống nhất với lời trình bày của ông N về nguồn gốc phần đất tranh chấp. Do bà L thiếu tiền ông N, ông N thiếu tiền của ông nên anh chị em trong nhà mới cần trừ nợ với nhau. Bà L giao hết 1.000m của bà L cho ông. Như vậy ông được 2.000m². Phần ông N đứng tên dùm ông khoảng 550m², phần bà D đứng tên dùm ông khoảng 1.150m², ông hiến cho Tịnh xá Ngọc T2 khoảng 300m². Sau đó, ông muốn làm con đường đi cho các hộ dân nên mới bán cho ông H diện tích ngang 10m, dài hết đất là phần đất mà ông N đang đứng tên dùm cho ông với giá 140.000.000 đồng vào ngày 19/11/2012, để lấy tiền làm đường. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông N, bà T1 đang đứng tên nên khi soạn thảo hợp đồng đặt cọc mới ghi bên bán là ông N và bà T1. Bà T1 cũng biết việc ông N và ông thỏa thuận bán 10m đất cho ông H và giao giấy tờ để ký hợp đồng nhưng khi soạn hợp đồng xong thì bà T1 bỏ về quê nên không ký tên. Ông đã nhận trước của ông H số tiền 130.000.000 đồng, 10.000.000 đồng còn lại thỏa thuận khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì giao tiếp.

Nay ông không yêu cầu chia thừa kế tài sản của cha mẹ để lại đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 mà ông N, bà T1 đang đứng tên vì giữa 04 anh, chị, em

ông đã tự thỏa thuận được với nhau và không tranh chấp chia thừa kế nữa. Nay ông N khởi kiện bà T1 yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông N và bà T1, cụ thể, ông N yêu cầu được chia 60% tương đương 1.044,66m², phần diện tích còn lại chia cho bà T1 đồng thời ông N đồng ý lấy trong tài sản ông N được chia để giao đất cho ông H với diện tích là 564m², trong đó có 50m² đất thổ cư thì ông cũng đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông N. Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông H còn thiếu, ông đồng ý để ông H thanh toán cho ông N, ông và ông N là anh em nên ông không tranh chấp số tiền này với ông N. Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 564m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ 60 tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà T1, ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị L trình bày:

Phần đất đang tranh chấp giữa ông N và bà T1 có nguồn gốc là của cha mẹ bà để lại. Tổng diện tích đất cha mẹ bà để lại khoảng hơn 5.000m² trong đó một nửa do bà Mai Ngọc D đứng tên, một nửa do vợ chồng ông N, bà T1 đứng tên. Mặc dù đất do bà D và ông N, bà T1 đứng tên nhưng thực tế chưa chia cho ai. Năm 2012, bốn anh, chị, em bà họp gia đình lập giấy tay thỏa thuận phân chia tài sản của cha mẹ để lại, mỗi người được chia một phần khoảng 1.000m², phần của bà thì nằm chung giấy đất với ông N, bà T1, do bà thiếu nợ ông H1 nên mới giao đất của bà cho ông H1 để trừ nợ, nên đất của ông H1 nằm chung giấy đất với ông N, bà T1. Sau đó, ông N và ông H1 đã bán đất cho ông H để lấy tiền làm con đường ra đến đường nhựa cho gia đình bà và tất cả các hộ dân khác. Nay bà không yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất đang tranh chấp giữa ông N và bà T1 nhưng bà không đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2012 theo yêu cầu của bà T1, bà đồng ý yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng để công nhận quyền sử dụng đất diện tích 564m² cho ông H. Các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà T1 không có căn cứ nên bà không đồng ý. Trường hợp Tòa án chia tài sản chung là phần đất trên cho ông N, bà T1 và chia cho ông N được hưởng 60% thì bà cũng đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Ngọc D trình bày:

Về nguồn gốc đất như ông N, ông H1, bà L trình bày là đúng. Mẹ bà không cho riêng bà T1 phần đất trên nên bà T1 cho rằng phần đất tranh chấp là tài sản riêng của bà T1 là không có căn cứ. Nay bà cũng không đồng ý làm đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất đang tranh chấp giữa ông N và bà T1, bà đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 564m² giữa ông N và ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn B1 thống nhất trình bày:

Phần đất giáp ranh giữa đất của các ông, bà với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 của ông N, bà T1 đã có hàng rào làm ranh. Trong quá trình sử dụng đất, không có bên nào lấn chiếm bên nào nên nay các ông, bà không có tranh chấp ranh đất

với thửa 30, tờ bản đồ số 63. Vì vậy, các ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất nêu trên của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Tạ Thị Ánh P trình bày:

Bà là người đại diện của Tịnh xá Ngọc T2. Tịnh xá Ngọc T2 đã làm đơn xin gia nhập Giáo hội P1 nhưng chưa có quyết định gia nhập. Thửa đất số 195, tờ bản đồ 60 giáp với thửa 30, tờ bản đồ số 63 của ông N, bà T1 có nguồn gốc một phần do bà Mai Ngọc D cúng dường cho Tịnh xá Ngọc T2, một phần nhỏ do bà nhận chuyển nhượng của bà D. Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2013. Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc, khi đo đạc đến vị trí giáp ranh với thửa 30, tờ bản đồ số 63 (đang do ông H quản lý, sử dụng) nên ông H chỉ ranh đến vị trí nào thì đo tại vị trí đó. Sau khi đo đạc và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố (tường xây gạch) và sử dụng ổn định cho đến nay, các thửa đất giáp ranh không lấn chiếm thửa 195 do bà đứng tên. Vì vậy, nay bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với yêu cầu chia tài sản chung của ông Mai Văn N. Bà cũng không tranh chấp ranh đất với ông N, bà T1.

Tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số:109/2023/HNGĐ-ST ngày 03-10-2023, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, quyết định.

Căn cứ vào khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các điều 33, 38 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ các điều 166, 500, 501, 502, 584 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 14, khoản 3, khoản 4 Điều 26, khoản 5 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N về việc tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân đối với bà Bùi Thị T1.

1.1. Ông Mai Văn N được quyền sử dụng diện tích 674,4m² (150m² đất ONT + CLN) thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 bản đồ lưới 2000 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60) nay đổi thành thửa 401, tờ bản đồ 50 (BĐ 2005) tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2007 do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên, có tứ cận:

Phía Đông giáp phần còn lại của thửa 401 (phần đất chia cho bà T1) dài 55,43m; Phía Tây giáp thửa 232, 233 dài 28,34m và thửa 44 dài 26,34m; Phía Nam giáp đường đất dài 12m; Phía Bắc giáp thửa 32 dài 12m.(có sơ đồ kèm theo).

1.2. Bà Bùi Thị T1 được quyền sử dụng diện tích 502,7m² (200m² đất ONT + CLN) thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 bản đồ lưới 2000 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60) nay đổi thành thửa 401, tờ bản đồ 50 (BĐ 2005) tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2007 do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên, có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 400 dài 56,08m; phía Tây giáp giáp phần còn lại của thửa 401 (phần đất chia cho ông N) dài 55,43m; phía Nam giáp đường đất dài 9,29m; phía Bắc giáp thửa 32 dài 8,80m.(có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với ông Huỳnh Kim H.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T1 về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Huỳnh Kim H.

Buộc ông Huỳnh Kim H có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị T1 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 14/8/2007 do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Kim H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Văn N. Lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 19/11/2012 giữa ông Huỳnh Kim H và ông Mai Văn N.

4.1. Ông Huỳnh Kim H được quyền sử dụng diện tích đất 564m² (50m² đất ONT + CLN) thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 bản đồ lưới 2000 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60) nay đổi thành thửa 400, tờ bản đồ 50 (BĐ 2005) tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2007 do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên, có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 195 dài 56,63m; phía Tây giáp thửa 401 (phần đất chia cho bà T1) dài 56,08m; phía Nam giáp đường đất dài 10m; phía Bắc giáp thửa 32 dài 10m. (có sơ đồ kèm theo).

4.2. Ông Mai Văn N, bà Bùi Thị T1 có nghĩa vụ đập bỏ, tháo dỡ, di dời tài sản là căn nhà tạm diện tích 04m x 07m, có 04 trụ xi măng, mái tole, nền đất, không có vách xây dựng trên một phần thửa đất số 400 tờ bản đồ 50 (BĐ 2005) diện tích 564m² đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

5. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 14/8/2007 do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án.

6. Ông Huỳnh Kim H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Mai Văn N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

7. Ông Huỳnh Kim H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Bùi Thị T1 số tiền 15.000.000 đồng (mười năm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16-10-2023, bà Bùi Thị T1 có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông H bồi thường cho bà 50.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu lưu thông hợp đồng.

Tại phiên tòa bà T1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông N trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:

Phần đất có diện tích 1.746.0m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60, diện tích 1.741,1m²) ông N, bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/8/2007, có nguồn gốc là của cha mẹ ông N để lại cho ông N nên yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông N và với bà T1 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, về phần án phí đối với bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ngày 03-10-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 16-10-2023, bà T1 có đơn kháng cáo. Kháng cáo của bà T1 còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Bùi Thị T1:

[2.1] Bà T1 cho rằng phần đất có diện tích 1.746.0m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60, diện tích 1.741,1m²) qua đo đạc thực tế có diện tích 1.783,3m², tăng 42,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2007, cho bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên là của cụ Mai Thị B2 cho riêng bà và bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một mình bà đứng tên nên đây là tài sản riêng của bà, nên bà T1 không đồng ý chia tài sản chung theo yêu cầu của ông N thì thấy rằng: Nguồn gốc phần đất có diện tích 1.746.0m² là đất của cha mẹ chồng cụ Mai Thị B2 là ông, bà nội của ông N tạo lập và để lại cho cụ B2 và cụ B2 cho vợ chồng ông N, bà T1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 14/8/2007, thể hiện tên người sử dụng đất là bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N.

[2.3] Kết quả sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ 63 cũng thể hiện: “Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ngày 23/12/2000, bà T1 khai họ tên chủ hộ là bà Bùi Thị T1, tên chồng là Mai Văn N. Do đó, cấp sơ thẩm xác định phần đất diện tích 1.741,1m² nêu trên là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông N và bà T1 có nguồn gốc của mẹ ruột ông N cho nên chia cho ông N được hưởng 60% diện tích đất của cụ B2 cho là có căn cứ. Bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cụ Mai Thị B2 cho riêng bà và bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do một mình bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo hủy hợp đồng đặt cọc của bà T1 về hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2012, giữa ông N với ông H đối với phần đất diện tích 564m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ 60 (nay là thửa 400, tờ bản đồ 50, BD 2005) đất tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh thì thấy rằng:

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2012, giữa ông N và ông H được lập thành văn bản, có chữ ký của ông H, ông N, người chứng kiến là ông Lê Văn T3 trưởng ấp, người nhận tiền là ông Nguyễn Thanh H1.

[3.2] Về nội dung: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 63 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60, diện tích 1.741,1m²) là tài sản chung của ông N và bà T1 nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc chỉ có một mình ông N ký tên chuyển nhượng là không phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, giá trị hợp đồng là 140.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán cho ông N (ông H1 là người nhận tiền) số tiền 130.000.000 đồng là đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã xây nhà trên đất và sử dụng ổn định từ cuối năm 2012, cho đến nay. Khi ông H xây nhà cũng không có ai ngăn cản. Nay ông N đồng ý giao cho ông H phần đất diện tích ngang 10m, dài hết đất tương đương diện tích 564m² (gồm 50m² đất thổ cư + cây lâu năm) trong

tổng diện tích ông N được chia là 1.238,4m² để lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

[3.3] Ông N yêu cầu ông H thanh toán tiếp cho ông N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), ông H cũng đồng ý nên cấp sơ thẩm ghi nhận là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2012, giữa ông N với ông H.

[4] Xét kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà T1 thấy rằng:

Bà T1 yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại các tài sản gồm 01 căn nhà diện tích 07m x 04m; 01 căn nhà thiếc diện tích 03m x 06m; 01 cái bàn dài bằng cây; 01 cái giường bằng cây; 01 cái giếng khoan; 01 đầu điện thấp sáng; 01 bộ ván 04 tấm; 50m ống dây nhựa bơm nước; 01 bao diêm Urê; 01 bao NPK. Tổng tài sản bà T1 yêu cầu ông H bồi thường trị giá 50.000.000 đồng và yêu cầu thanh toán tiền nhà trọ từ tháng 01 năm 2020 là 21 tháng mỗi tháng 800.000 đồng là 16.800.000 đồng. Tuy nhiên, bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông H là người có lỗi gây ra các thiệt hại về tài sản của bà. Qua xác minh tại địa phương cũng không có cơ sở xác định ông H là người phá bỏ tài sản của bà T1. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận trên phần đất của bà T1 chỉ còn 01 căn nhà tạm diện tích 04m x 07m, nền đất, mái tole, không có vách, không có cửa, căn nhà đã bị hư hỏng nặng, không còn giá trị sử dụng, các tài sản khác như bà T1 trình bày không có. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo bồi thường thiệt hại về tài sản của bà T1.

Bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tuy nhiên về án phí thì án phí phần chia tài sản chung cho bà T1 là 38.675.997 đồng. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng 66.800.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng giá trị tài sản thiệt hại và 16.800.000 đồng tiền nhà trọ từ tháng 01/2020 là 21 tháng, mỗi tháng 800.000 đồng) là 3.340.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm lại tính án phí đối với yêu cầu này là không có giá ngạch là không đúng. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2012 không được chấp nhận kết quả Tòa án công nhận hợp đồng nên bà T1 phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng ông H đã tự nguyện chịu. Do đó, không buộc bà T1 phải chịu. Bản án sơ thẩm vừa buộc bà T1 chịu 300.000 đồng, lại vừa ghi nhận ông H chịu 300.000 đồng đối với nội dung này là không phù hợp. Nên bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.015.997 đồng.

[6] Từ nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà Bùi Thị T1. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2023/HNGĐ-ST ngày 03-10-2023, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh về án phí.

[7] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Bà T1 kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự.

[8] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các điều 33, 38 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ các điều 166, 500, 501, 502, 584 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Bùi Thị T1.

2. Sửa bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 109/2023/HNGĐ-ST ngày 03-10-2023, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh về phần án phí.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N về việc tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân đối với bà Bùi Thị T1.

3.1. Ông Mai Văn N được quyền sử dụng diện tích 674,4m² (150m² đất ONT + CLN) thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 bản đồ lưới 2000 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60) nay đổi thành thửa 401, tờ bản đồ 50 (BĐ 2005) tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2007 do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên, có tứ cận:

Phía Đông giáp phần còn lại của thửa 401 (phần đất chia cho bà T1) dài 55,43m; Phía Tây giáp thửa 232, 233 dài 28,34m và thửa 44 dài 26,34m; Phía Nam giáp đường đất dài 12m; Phía Bắc giáp thửa 32 dài 12m. (có sơ đồ kèm theo).

3.2. Bà Bùi Thị T1 được quyền sử dụng diện tích 502,7m² (200m² đất ONT + CLN) thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 bản đồ lưới 2000 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60) nay đổi thành thửa 401, tờ bản đồ 50 (BĐ 2005) tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2007 do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên, có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 400 dài 56,08m; Phía Tây giáp phần còn lại của thửa 401 (phần đất chia cho ông N) dài 55,43m; Phía Nam giáp đường đất dài 9,29m; Phía Bắc giáp thửa 32 dài 8,80m. (có sơ đồ kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với ông Huỳnh Kim H.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T1 về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Huỳnh Kim H.

Buộc ông Huỳnh Kim H có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị T1 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 14/8/2007 do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Kim H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Văn N. Lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 19/11/2012 giữa ông Huỳnh Kim H và ông Mai Văn N.

7. Ông Huỳnh Kim H được quyền sử dụng diện tích đất 564m² (50m² đất ONT + CLN) thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 63 bản đồ lưới 2000 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 là thửa 38, tờ bản đồ 60) nay đổi thành thửa 400, tờ bản đồ 50 (BĐ 2005) tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2007, do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên, có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 195 dài 56,63m; Phía Tây giáp thửa 401 (phần đất chia cho bà T1) dài 56,08m; Phía Nam giáp đường đất dài 10m; Phía Bắc giáp thửa 32 dài 10m. (có sơ đồ kèm theo).

8. Ông Mai Văn N, bà Bùi Thị T1 có nghĩa vụ đập bỏ, tháo dỡ, di dời tài sản là căn nhà tạm diện tích 04m x 07m, có 04 trụ xi măng, mái tole, nền đất, không có vách xây dựng trên một phần thửa đất số 400 tờ bản đồ 50 (BĐ 2005) diện tích 564m² đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

9. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 751588, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02673 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 14/8/2007, do bà Bùi Thị T1 và ông Mai Văn N đứng tên để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án.

10. Ông Huỳnh Kim H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Mai Văn N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

11. Ông Huỳnh Kim H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Bùi Thị T1 số tiền 15.000.000 đồng (mười năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

12. Về án phí:

12.1. Ông Mai Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Bùi Thị T1 phải chịu 42.015.997 đồng (bốn mươi hai triệu không trăm mười năm nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T1 đã nộp là 1.025.000 đồng (một triệu không trăm hai mươi năm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014864 ngày 19 tháng 11 năm 2020, và Biên lai thu số 0026873 ngày 02/11/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, bà T1 còn phải nộp thêm 40.990.997 đồng (bốn mươi triệu chín trăm chín mươi nghìn chín trăm chín bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Kim H phải chịu 6.050.000 đồng (sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026874 ngày 02 tháng 11 năm 2022, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, ông H còn phải nộp thêm 5.750.000 đồng (năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

12.2. Án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0026873 ngày 02-11-2023, của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã TB, tỉnh Tây Ninh .

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Tây Ninh;
- TAND TX. TB;
- Chi cục THADS TX. TB;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Hồng Vân