

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 26/2023/HNGĐ-PT

Ngày: 08-6-2023

“V/v tranh chấp chia tài sản sau
khi ly hôn và hợp đồng chuyển
nhượng 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: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục.

2. Bà Lê Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên 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.

Vào ngày 08 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở
phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLPT-HNGĐ
ngày 25 tháng 4 năm 2023 về việc “tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 03/2023/HNGĐ-ST ngày 23-
02-2023 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2023/QĐ-PT ngày 15
tháng 5 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13/2023/QĐ-PT
ngày 29 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp 3, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc M, sinh
năm 1998.

Địa chỉ: Số 166 ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn A, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp 3, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Hồ Văn C, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Ông Quới, xã N, huyện M, tỉnh Long An.

3.2. Bà Bùi Thị Bạch F, sinh năm 1997.

3.3. Ông Bùi Văn E, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B.

(Ông M, ông C có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/7/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/9/2020, đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 15/8/2022 của bà Nguyễn Thị B, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Phạm Quốc M đại diện theo uỷ quyền của Nga trình bày: Bà B và ông A tự nguyện chung sống với nhau từ 1995 và có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An vào năm 2002. Đến năm 2018, bà B và ông A thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 76/2018/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa. Trong quá trình chung sống, bà B và ông A có tạo lập được tài sản chung là quyền sử dụng các thửa đất số 708 và 709 tổng diện tích 1.231m², thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp 3, xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất do bà B và ông A cùng nhận chuyển nhượng từ anh em bên gia đình ông A vào năm 1997, đến ngày 11-8-2003 “hộ” ông Bùi Văn A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình ly hôn hai bên chưa yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung, do bà B và ông A không tự thỏa thuận được nên bà B tiến hành khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn.

Bà B yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng thửa đất số 708 và 709 tổng diện tích 1.231m², thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp 3, xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Bà B yêu cầu chia tài sản thành 04 phần, ngoài bà B và ông A thì chia cho các con chung mỗi người hưởng 01 phần vì các con hiện nay không có chỗ ở và các con cũng có tên trong hộ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B yêu cầu được nhận quyền sử dụng đất, đồng ý trả giá trị bằng tiền cho ông A.

- Theo đơn trình bày ý kiến và đề nghị vắng mặt đề ngày 02/8/2022, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Văn A trình bày: Ông và bà B tự nguyện chung sống với nhau từ tháng 09-1996 và có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật tại Ủy ban nhân dân xã X vào khoảng năm 2007. Đến năm 2018, bà B và ông A thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 76/2018/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa.

Đối với quyền sử dụng thửa đất số 708 và 709 tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp 3, xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An là tài sản riêng của ông A. Nguồn gốc đất là vào năm 1995 ông A trúng số và sau đó dùng tiền trúng số để mua lại của ông Lê Hoàng Hải, đến năm 2003 ông A đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Ông A xác định quyền sử dụng thửa đất số 708 và 709 là tài sản riêng nên không đồng ý chia tài sản chung theo yêu cầu của bà B.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn C: Ông A đồng ý yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C. Sau khi Tòa án xác định quyền sử dụng thửa đất số 708 và 709 là tài sản của ông A thì ông A đồng ý ông C được quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, các nghĩa vụ tài chính, thuế do ông C nộp. Ông A xác định đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 1.360.000.000 đồng.

- Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 17/02/2022, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Hồ Văn C trình bày: Ngày 27-7-2019, ông C và ông A có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 708 và 709 tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 1.360.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng mua bán đất. Đến ngày 28-10-2019, ông C và ông A đến Ủy ban nhân dân xã X để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức và ông C đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông A. Việc chuyển nhượng đã được cán bộ địa chính kiểm tra, đã tiến hành đo đạc và cán bộ địa chính đã soạn thảo xong hợp đồng. Sau đó bộ phận một cửa mang hồ sơ cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã phê duyệt nhưng không được vì phần đất này của ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời kỳ hôn nhân với bà B nên cần ý kiến của bà B. Sau đó bà B khởi kiện tranh chấp với ông A nên làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C vì ông C đã giao đủ tiền chuyển nhượng. Do đó ông C tiến hành khởi kiện độc lập trong vụ án.

Ông C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-10-2019 giữa ông C với ông A đối với quyền sử dụng thửa đất số 708 và 709, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Ấp 3, xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Sau khi bản án có hiệu lực, ông C được quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất.

Tại bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 03/2023/HNGĐ-ST ngày 23-02-2023 của Tòa án nhân dân huyện Y đã căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 201, khoản 1 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; Điều 33, 35, 59, 62 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 118 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 208, 213, 219, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 26 và điểm b khoản 5 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, về việc yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn.

Xác định quyền sử dụng thửa đất số 709, diện tích 18m², loại đất ONT và thửa đất số 708, diện tích 1.213m², loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An là tài sản chung của bà Nguyễn Thị

B và ông Bùi Văn A, tổng giá trị tài sản chung là 1.392.290.000 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi hai triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng). Chia tài sản chung thành 02 phần có giá trị bằng nhau, bà Nguyễn Thị B và ông Bùi Văn A mỗi người hưởng 01 phần, cụ thể như sau:

Ông Bùi Văn A được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 709, diện tích 18m², loại đất ONT và thửa đất số 708, diện tích 1.213m², loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Vị trí, diện tích các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 238-2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Mộc Hóa phê duyệt vào ngày 17-10-2019.

Bà Nguyễn Thị B được chia giá trị là 696.145.000 đồng (sáu trăm chín mươi sáu triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Buộc ông Bùi Văn A có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị B số tiền 696.145.000 đồng (sáu trăm chín mươi sáu triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, về việc yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với quyền sử dụng các thửa đất 275 và 931 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hồ Văn C, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-10-2019 giữa người chuyển nhượng ông Bùi Văn A với người nhận chuyển nhượng ông Hồ Văn C đối với thửa đất số 709, diện tích 18m², loại đất ONT và thửa đất số 708, diện tích 1.213m², loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Vị trí, diện tích các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 238-2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Mộc Hóa phê duyệt vào ngày 17-10-2019.

Ông Hồ Văn C được quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Hồ Văn C có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ tài chính (cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng) đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, giá trị hợp đồng chuyển nhượng được xác định để làm căn cứ thực hiện nghĩa vụ tài chính là 1.360.000 đồng (một tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng).

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm là 31.846.000 đồng (ba mươi một triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng

án phí đã nộp 767.000 đồng (bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003182 ngày 15-7-2020 và 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000170 ngày 21-01-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 4.921.000 đồng (bốn triệu chín trăm hai mươi một nghìn đồng).

Ông Bùi Văn A có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm là 32.146.000 đồng (ba mươi hai triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Ông Hồ Văn C không phải chịu án phí, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.400.000 đồng (hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010346 ngày 18-02-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 06/3/2023, bà Nguyễn Thị B kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm với lý do Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét việc bà và các con của bà ý chí muốn chia phần đất, đồng ý hoàn tiền lại cho ông A. Việc công nhận chuyển nhượng giữa ông Bùi Văn A và ông Hồ Văn C là vi phạm nghiêm trọng Điều 124 Bộ luật dân sự việc giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh trách nhiệm với người thứ ba. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bùi Văn A và ông Hồ Văn C để bà được nhận lại phần đất và bồi hoàn giá trị theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu độc lập và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Phạm Quốc M đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị B tranh luận: Địa chính xã biết rõ phần đất thuộc thửa 708, 709 nêu là tài sản chung của bà B và ông A nhưng ông Tâm (cán bộ địa chính) vẫn cố tình soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng để ông A chuyển nhượng cho ông C. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà B, giao đất cho bà B và bà B sẽ thối hoàn lại tiền cho ông A để ông A trả lại tiền cho ông C vì bà B có điều kiện thi hành án; nếu buộc ông A giao tiền cho bà B thì ông A không có điều kiện thi hành án.

- Ông Hồ Văn C không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Đối với quyền sử dụng thửa đất số 708 và 709, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp 3, xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An ông A cho rằng đây là tài sản riêng của ông. Nguồn gốc đất là vào năm 1995 ông A trúng số và sau đó dùng tiền trúng số để mua lại của ông Lê Hoàng Hải. Về phía bà B cho rằng tiền mua đất từ số vàng cưới và tiền tích góp của bà và ông A.

Vào ngày 11/8/2003 ông Bùi Văn A được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 708, 709 ông A được cấp với tư cách “Hộ” ông Bùi Văn A. Ngày 09/4/2009, ông A và bà B có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Chớ và bà Lê Thị Thúy Kiều gồm 01 phần thửa 708 (tách thành thửa 1604) và 01 phần thửa 709 (tách thành thửa 1605). Ngày 27/12/2012, ông A và bà B có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Ngọc Thùy 01 phần thửa 708 (tách thành thửa 1664). Do đó, có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất các thửa số 708 và 709, tổng diện tích 3.435m^2 thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông A và bà B bởi vì các hợp đồng chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân đều do ông A và bà B tham gia ký kết. Sau khi tặng cho và chuyển nhượng cho người khác, hiện quyền sử dụng đất các thửa số 708 và 709, diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $1.453,6\text{m}^2$, diện tích đo đạc thực tế là 1.231m^2 . Ngày 18/12/2018, ông A và bà B ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 76/2018/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, về tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà B yêu cầu Tòa án chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với ông A, tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 708 và 709 là phù hợp.

Quyền sử dụng thửa đất số 708 và 709 là tài sản chung của bà B và ông A, tài sản chung này chưa được các bên thỏa thuận phân chia và chưa được Tòa án giải quyết. Vào ngày 28/10/2019, ông A đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 708 và 709 cho ông C mà không có văn bản đồng ý của bà B là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2019 giữa ông C và ông A đối với thửa đất số 708, 709, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.213m^2 , tọa lạc tại ấp 3, xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập thành văn bản, tuy nhiên chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là chưa đảm bảo theo quy định pháp luật. Về nội dung: tại thời điểm ông A và ông C giao kết hợp đồng mua bán đất thì không có sự bàn bạc, thống nhất với bà B, bà B không ký tên vào các giao dịch. Trong khi quyền sử dụng các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng chung của ông A và bà B là vi phạm điểm a khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014. Như vậy hợp đồng mua bán giữa ông A và ông C bị vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà B yêu cầu được nhận đất và đồng ý hoàn giá trị đất cho ông A. Ông A vẫn còn đang đứng tên các quyền sử dụng đất khác là thửa 275 và 931, đồng thời ông A cũng không có nhu cầu sử dụng thửa 708, 709 nên đã chuyển nhượng cho ông C, trong khi hiện nay bà B không có đất ở, đang tạm trú ở Tiền Giang. Do đó, nhu cầu nhận đất của bà B là chính đáng,

xét thấy bà B kháng cáo yêu cầu giao thửa 708,709 cho bà B quản lý và sử dụng, bà B có nghĩa vụ hoàn ½ giá trị quyền sử dụng đất lại cho ông A số tiền 696.145.000 đồng là phù hợp, cần chấp nhận kháng cáo của bà B.

Về quan hệ tranh chấp giữa ông A và ông C: Ông A và ông C thống nhất số tiền chuyển nhượng đối với thửa 708, 709 là 1.360.000.000 đồng. Tại biên bản thỏa thuận giá ngày 01/8/2022 các bên thống nhất tổng giá trị tài sản tranh chấp là 1.392.290.000 đồng. Do cấp sơ thẩm xác định giao đất cho ông A nên từ đó công nhận hợp đồng giữa ông A và ông C, việc công nhận này đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà B nên cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo cho bà B, nên hợp đồng chuyển nhượng của Dót và Ngai cần xác định vô hiệu và phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, tại phiên toà phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được nên cần huỷ một phần bản án sơ thẩm về giải quyết yêu cầu độc lập của ông C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đưa về Toà án sơ thẩm xem xét lại (để đảm bảo hai cấp xét xử).

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ một phần bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị B kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc 709, 708, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ông Bùi Văn A và bà Nguyễn Thị B cùng thống nhất thừa nhận (tại biên bản hoà giải ngày 10/12/2018 – bút lục số 70) chung sống như vợ chồng với nhau từ năm 1995 và sau đó đăng ký kết hôn theo Giấy chứng nhận kết hôn ngày 23/12/2002 của Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 76/2018/QĐST-HNGĐ ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Y thì ông A và bà B ly hôn. Như vậy, căn cứ vào điểm b khoản 3 Nghị quyết số 35/2000/QH10 ngày 09-6-2000 của Quốc hội thời kỳ hôn nhân của ông Bùi Văn A và bà Nguyễn Thị B được xác định từ năm 1995 đến năm 2018.

[2.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 849897 ngày 11/8/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Bùi Văn A đứng tên đối với thửa đất số 708, 709, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Tân Tập, huyện Y, tỉnh Long An. Đây là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông A với bà B nên được xác định là tài sản chung. Bởi lẽ, tại Điều 14 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 có quy định “*Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ hoặc chồng tạo ra, thu nhập về nghề nghiệp và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung*”

hoặc được cho chung” và tại khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 cũng có quy định “tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, ...”. Ông A cho rằng đây là tài sản riêng được hình thành bằng tiền trúng số độc đắc nhưng không có tài liệu nào chứng minh. Vì vậy, bà B yêu cầu phân chia hai thửa đất trên cần được giải quyết theo quy định tại Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Các bên không chứng minh được bên nào có lỗi, bên nào có phần công sức đóng góp nhiều hơn nên cần chia đôi 02 thửa đất nêu trên.

[2.3] Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bà B yêu cầu chia bằng hiện vật để bà được nhận toàn bộ phần đất nêu trên và hoàn giá trị lại ông A, nếu buộc ông A giao tiền cho bà B thì ông A sẽ không có tài sản để thi hành án. Tuy nhiên, sau khi ly hôn bà B không có nhu cầu sử dụng, tại phiên toà ông M cũng thừa nhận bà B có đứng tên giấy chứng nhận phần đất nông nghiệp khác nhưng hiện cho người khác thuê; thực tế ông A đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Hồ Văn C và ông A thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 1.360.000.000 đồng. Bên cạnh đó, *“theo công văn số 105/CN.VPDKĐĐ ngày 02-11-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Mộc Hóa thể hiện ông A đang đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 275 và 931 tờ bản đồ số 5 với tổng diện tích 31.865m², loại đất RST và thửa đất 1531 tờ bản đồ số 03 với diện tích 100m² loại đất ONT. Như vậy, giá trị tài sản của ông A hiện còn cao hơn rất nhiều so với số tiền phải trả cho bà B nên ông A hoàn toàn đủ điều kiện để thi hành án việc trả tiền cho bà B”* như Toà án cấp sơ thẩm nhận định là hoàn toàn có căn cứ.

[2.4] Ngoài ra, bà B còn cho rằng cần phân chia cho các con chung của bà và ông A phần đất nhưng trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm các con của bà B, ông A không có đơn khởi kiện, không tạm ứng án phí, không chứng minh được có phần công sức đóng góp với khối tài sản chung giữa bà B, ông A nên không có cơ sở xem xét.

Từ đó thấy rằng, kháng cáo của bà Nguyễn Thị B là không có cơ sở chấp nhận; lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên toà là có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị B phải chịu theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Các khoản khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị sẽ có hiệu lực sau khi hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

Giữ nguyên bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 03/2023/HNGĐ-ST ngày 23-02-2023 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 201, khoản 1 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; Điều 33, 35, 59, 62 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 118 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 208, 213, 219, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 26 và điểm b khoản 5 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn.

Xác định quyền sử dụng thửa đất số 709, diện tích 18m², loại đất ONT và thửa đất số 708, diện tích 1.213m², loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An là tài sản chung của bà Nguyễn Thị B và ông Bùi Văn A, tổng giá trị tài sản chung là 1.392.290.000 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi hai triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng). Chia tài sản chung thành 02 phần có giá trị bằng nhau, bà Nguyễn Thị B và ông Bùi Văn A mỗi người hưởng 01 phần, cụ thể như sau:

[1.1] Ông Bùi Văn A được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 709, diện tích 18m², loại đất ONT và thửa đất số 708, diện tích 1.213m², loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Vị trí, diện tích các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 238-2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Mộc Hóa phê duyệt vào ngày 17-10-2019.

[1.2] Bà Nguyễn Thị B được chia giá trị là 696.145.000 đồng (sáu trăm chín mươi sáu triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Buộc ông Bùi Văn A có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị B số tiền 696.145.000 đồng (sáu trăm chín mươi sáu triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, về việc yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với quyền sử dụng các thửa đất 275 và 931 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

[3] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hồ Văn C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-10-2019 giữa người chuyển nhượng ông Bùi Văn A với người nhận chuyển nhượng ông

Hồ Văn C đối với thửa đất số 709, diện tích 18m², loại đất ONT và thửa đất số 708, diện tích 1.213m², loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Vị trí, diện tích các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 238-2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Mộc Hóa phê duyệt vào ngày 17-10-2019.

Ông Hồ Văn C được quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Hồ Văn C có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ tài chính (cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng) đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, giá trị hợp đồng chuyển nhượng được xác định để làm căn cứ thực hiện nghĩa vụ tài chính là 1.360.000 đồng (một tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng).

[4] Về án phí sơ thẩm:

[4.1] Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm là 31.846.000 đồng (ba mươi một triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 767.000 đồng (bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003182 ngày 15-7-2020 và 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000170 ngày 21-01-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 4.921.000 đồng (bốn triệu chín trăm hai mươi một nghìn đồng).

[4.2] Buộc ông Bùi Văn A có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm là 32.146.000 đồng (ba mươi hai triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

[4.3] Ông Hồ Văn C không phải chịu án phí, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.400.000 đồng (hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010346 ngày 18-02-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

[5] Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà bà B đã tạm ứng theo biên lai thu số 0010593 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

[6] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án 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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh