

Bản án số: 38/2020/HNGĐ-PT

Ngày: 31- 8 - 2020

V/v Ly hôn, chia tài sản
chung, hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Hà

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Lê Văn Quý

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2020/TLPT-HNGĐ ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc “Ly hôn, chia tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2020/QĐXX-PT ngày 03 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 951, Tổ 32, Khu phố 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà L về yêu cầu chia tài sản (Theo giấy ủy quyền ngày 04/5/2018) : Ông Từ Ngọc C, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 16/1, đường Hồ Văn Đ, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Tiêu Năng T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 951, Tổ 32, Khu phố 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Mạnh H, sinh năm 1979

2/ Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Tổ 15, Khu phố 5A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H, bà H1 (Theo giấy ủy quyền ngày 27/5/2020): Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1962; Địa chỉ: D20, Tổ 9, Khu phố 2, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên lạc: Số 32F/7, Tổ 9, Khu phố 2, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt).

3/ Ông Phạm Văn B, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp 8, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

4/ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1958 (đã chết ngày 24/5/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2:

- Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1982.

- Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1990.

- Ông Phạm Văn D, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Tổ 15A, Khu phố 5A, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền cho các ông, bà: Ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn D (Theo giấy ủy quyền ngày 27/5/2020): Ông Nguyễn Trọng T4, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 401, đường 30/4, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt).

5/ Ông Bùi Kiên T5, sinh năm 1943; Địa chỉ: Tổ 32, Khu phố 8, phường L, thành phố B, Đồng Nai. (vắng mặt).

6/ Ông Tiêu Năng T6, sinh năm 1989. (vắng mặt).

7/ Bà Tiêu Thị B1, sinh năm 1984. (vắng mặt).

8/ Bà Tiêu Thị N, sinh năm 1985. (vắng mặt).

9/ Bà Tiêu Thanh T7, sinh năm 1985. (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 951, Tổ 32, Khu phố 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

1.1. *Về quan hệ hôn nhân*: Bà và ông Tiêu Năng T tự nguyện chung sống với nhau từ 1983, không đăng ký kết hôn. Vợ chồng sống hạnh phúc đến năm 2009 thì phát sinh mâu thuẫn do ông T thay đổi tâm tính, độc đoán, tự quyết định những vấn đề tài sản mà không có sự đồng ý của bà. Nay thấy tình cảm không còn, mâu thuẫn vợ chồng ngày càng trầm trọng không thể hàn gắn nên bà xin ly hôn ông T.

Về con chung: Có 04 con chung tên là Tiêu Thị B1, sinh năm 1984; Tiêu Thị N, sinh năm 1985; Tiêu Thanh T7, sinh năm 1985; Tiêu Năng T6, sinh năm 1985. Các con đã trưởng thành nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

1.2. *Về tài sản chung*: đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là ông Từ Ngọc C trình bày: Trong thời kỳ hôn nhân, bà L và ông T tạo lập được tài sản sau chung gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 146,1m² tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4 gồm phòng khách nhà trước diện tích 28,93m², phòng ngủ, bếp, nhà vệ sinh nhà trước diện tích 32,19m²; nhà sau gồm bếp, vệ sinh diện tích 42,95m², giếng đào, máy bơm 01 cái. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản này có công sức đóng góp của con bà là Tiêu Năng T6. Con bà là ông T6 bỏ ra 10.000.000đ để xây dựng, sửa chữa lại nhà nhưng bà L và ông T6 không có tranh chấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105 phường L, trên đất bà và ông T bỏ tiền xây tường dài 10m, tường xây gạch cao 1,8m; 01 bức ở giữa cao 1,6m, rộng 2,5m, không tô. Diện tích lô đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với tài sản gắn liền với đất không đáng kể, bà L không tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy giấy mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiêu Năng T ký bán với ông Phạm Văn B và hủy giấy bán đất với ông Lê Mạnh H, bà Phạm Thị H1 và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hai hợp đồng trên.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà L đề nghị vợ chồng bà L được nhận lại đất và chia tài sản chung quy định của pháp luật; buộc ông T phải trả lại số tiền đã nhận cho ông H, bà H1. Hiện nay phần đất này bà L đang quản lý, sử dụng.

Bà L yêu cầu chia tài sản chung như sau: Bà được nhận phần đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 105 phường L, thành phố B; giao cho ông T nhận phần đất diện tích 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105, phường L.

Bà L đồng ý thanh toán giá trị chênh lệch theo Chứng thư thẩm định giá số: 177/TĐG-CT ngày 7/11/2019 trong trường hợp có chênh lệch về giá trị tài sản được chia.

Đối với bản vẽ hiện trạng khu đất số: 7375/2016 ngày 09/11/2016 bà L đồng ý không có ý kiến gì.

1.3. *Về nợ chung*: Bà L và ông T không có nợ chung nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

1.4. *Về các chi phí tố tụng*: Bà L đã đóng là 17.993.790 đồng, đề nghị Tòa chia theo quy định pháp luật.

2. *Bị đơn ông Tiêu Năng T trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị L tự nguyện chung sống với nhau từ 1983, không đăng ký kết hôn. Vợ chồng sống hạnh phúc đến năm 2009 thì phát sinh mâu thuẫn do tính cách không hợp, bất đồng quan điểm. Nay bà L xin ly hôn thì ông đồng ý vì tình cảm vợ chồng không còn.

2.1. *Về con chung*: Có 04 con chung tên là Tiêu Thị B1, sinh năm 1984; Tiêu Thị N, sinh năm 1985; Tiêu Thanh T7, sinh năm 1985; Tiêu Năng T6, sinh năm 1985. Các con bà đã trưởng thành nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2.2. *Về tài sản chung*: Trong thời kỳ hôn nhân, ông và bà L tạo lập được tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 146,1m² tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4 gồm phòng khách nhà trước diện tích 28,93m², phòng ngủ, bếp, nhà vệ sinh nhà trước diện tích 32,19m²; nhà sau gồm bếp, vệ sinh diện tích 42,95m², giếng đào, máy bơm 01 cái. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản này có công sức đóng góp của con ông là Tiêu Năng T6. Con ông là ông T6 bỏ ra 10.000.000đ để xây dựng, sửa chữa lại nhà nhưng ông và ông T6 không có tranh chấp. Ông xác định căn nhà này là tài sản chung của vợ chồng ông.

- Quyền sử dụng đất diện tích 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105, phường L, trên đất có tường rào dài 10m, tường xây gạch cao 1,8m; 01 bức ở giữa cao 1,6m, rộng 2,5m, không tô. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Bức tường do bà L và con trai là Thuy bỏ tiền xây dựng.

Đối với Quyền sử dụng đất diện tích 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105, phường L. Nguồn gốc đất này ông mua của ông Nguyễn Kiên T5 giá 11.000.000đ. Năm 2001, ông chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T2 giá 11.500.000đ nhưng ông B nợ lại 4.000.000đ. Ngày 30/9/2012, tại Văn phòng khu phố 8, phường L, ông B nói với ông không có nhu cầu ở nên nhờ nên bán lại cho con rể là ông H, bà H1 giá 300.000.000đ và nhờ ông viết giấy sang nhượng sang tên con rể là Lê Mạnh H. Do ông năm 2001, ông B mua đất còn thiếu 4.000.000đ nên ông B giao cho ông số tiền 150.000.000đ. Ông xác nhận chữ ký viết và chữ ký “Lăng Thuyên” tại giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2004 không phải chữ ký của ông. Đối với “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 30/9/2012 là chữ viết của con rể ông B (tên H), ông thừa nhận chữ ký “Thuyên” và chữ viết “Tiêu Năng T” là chữ ký của ông.

Đối với số tiền ông bán lô đất diện tích 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105 phường L ông đã sử dụng hết vào việc sinh hoạt gia đình vì lúc đó con cái còn nhỏ nên bán để lấy tiền sử dụng. Thửa đất trên đã xây tường rào, bà L hiện đang quản lý sử dụng.

Ông yêu cầu hủy giấy mua bán đất 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105 phường L giữa ông và ông Lê Mạnh H và giấy mua bán đất giữa ông Lê Mạnh H và ông Nguyễn Văn B. Ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, ông đồng ý trả lại số tiền 157.500.000đ đã nhận. Về tài sản chung của vợ chồng: Ông đồng ý chia cho bà L được hưởng căn nhà và Quyền sử dụng đất có diện tích 146,1m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, ông đồng ý nhận Quyền sử dụng đất diện tích 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105 phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Tài sản chung đề nghị chia mỗi người hưởng ½ theo quy định pháp luật. Trong trường hợp có sự chênh lệch thì đề nghị bà L thanh toán tiền lại cho ông.

Ông đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 177/TĐG-CT ngày 7/11/2019. Đối với bản vẽ hiện trạng khu đất số 7375/2016 ngày 09/11/2016 bà đồng ý không có ý kiến gì

2.3. *Về nợ chung*: Ông và bà L không có nợ chung nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiêu Năng T6 trình bày*:

Ông là con của bà L, ông T6, về tài sản chung: ông thống nhất ý kiến của bà L. Ông có bỏ tiền xây dựng tường rào, xây bếp sửa nhà thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B nhưng ông không tranh chấp không yêu cầu gì, về quan hệ hôn nhân, về con chung, về nợ chung: Ông không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tiêu Thị B1, bà Tiêu Thị N, bà Tiêu Tăng T6 trình bày*: Bà là con của bà L và ông T, đối với vụ án ly hôn và chia tài sản chung không có ý kiến gì.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Mạnh H, bà Phạm Thị H1 trình bày*:

Nguyên vào ngày 28/10/2001, ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T2 là cha mẹ vợ của ông H và là cha mẹ đẻ của bà H1 có mua của ông Tiêu Năng T 01 thửa đất có diện tích 135m², tọa lạc tại khu phố 8, phường L, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hai bên thỏa thuận mua bán với giá là 11.500.000đ, ông B và bà T2 trả cho ông T số tiền 7.500.000đ và thiếu nợ 4.000.000đ. Sau đó ông B, bà T2 đã quản lý, sử dụng thửa đất. Đến năm 2012 ông B, bà T2 chuyển nhượng lại thửa đất cho ông H, bà H1 với giá 400.000.000đ nhưng không làm giấy tờ gì. Ông H, bà H1 đã trả cho ông B, bà T2 nhận số tiền 250.000.000đ, số tiền còn lại ông B, bà T2 thiếu nợ ông T 4.000.000đ từ năm 2001 nên vợ chồng ông B, vợ chồng ông H trả thêm cho ông T số tiền 150.000.000đ và ông T sẽ làm giấy sang nhượng đất trực tiếp cho ông H. Sau khi nhận tiền của ông H, ông T làm giấy sang nhượng đất đề ngày 30/9/2012. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã nói thửa đất là tài sản riêng của ông T và vì thời điểm đó bà L đang chữa bệnh ngoài B nên không cần thiết có chữ ký của bà L.

Vợ chồng ông H đã quản lý, sử dụng không ai tranh chấp; đến đầu năm 2015 nhà nước tiến hành đăng ký kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu phố 8, phường L, thành phố B, vợ chồng ông H đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Theo bản

đồ hiện trạng thửa đất có diện tích 133,6m² thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Tờ giấy sang nhượng đất đề ngày 30/9/2012 ông H đã giao nộp bản chính cùng hồ sơ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cấp giấy biên nhận hồ sơ đăng ký số 5304/BNHS – VPĐK ngày 10/02/2015.

Đối với giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ghi là “*Lăng Thuyền*” với Lê Mạnh H đề ngày 30/9/2004 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa cung cấp cho Tòa án, ông H xác nhận không phải do ông T và ông H tự lập nên ông không yêu cầu Tòa án phải đi giám định chữ ký và chữ viết.

Việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay cho ông H là tự nguyện, ngay tình và ông T đã nhận toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng cho ông H. Do vậy, bà L yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng được lập giữa ông Tiêu Năng T với ông Lê Mạnh H đề ngày 30/9/2012 thì ông Hùng, bà H1 không chấp nhận.

Trường hợp Tòa án tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiêu Năng T với ông Lê Mạnh H đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu thì ông Hùng, bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là buộc ông Tiêu Năng T phải trả lại hiện vật là tài sản ông T được chia hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường đối với diện tích đất 133,6m² thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo như chứng thư thẩm định giá số: 177/TĐG-CT ngày 7/11/2019 tổng cộng số tiền là 801.600.000đ. Phía ông Hùng, bà H1 không yêu cầu bà L có trách nhiệm thanh toán tiền vì việc chuyển nhượng không liên quan gì tới bà Lan.

Đối với tài sản trên đất là bức tường dài 10m, tường xây gạch cao 1,8m; 01 bức ở giữa cao 1,6m, rộng 2,5m, không tô có giá trị không lớn, bà L và ông Thụy không tranh chấp nên ông bà không có ý kiến gì.

Đối với các chi phí tố tụng ông đã nộp 20.000.000đ, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

6. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kiên T5 trình bày:*

Năm 2000, ông có bán cho ông Tiêu Năng T 01 lô đất ngang 5m, dài 27m, tổng cộng diện tích là 135m², tại khu phố 8, phường L, thành phố B, tỉnh

Đồng Nai. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T quản lý sử dụng từ năm 2000 đến nay ông không có ý kiến gì, đối với vụ án đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

7. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Vào ngày 28/10/2001 ông có mua của ông Tiêu Năng T 01 thửa đất có diện tích khoảng 135m² tọa lạc tại khu phố 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hai bên thỏa thuận giá 11.500.000đ, có lập giấy bán tay ông đã trả được 7.500.000đ, còn nợ 4.000.000đ chưa trả cho ông T. Ông T cho biết nguồn gốc thửa đất trên do ông Nguyễn Kiên T5 bán lại cho một mình ông là tài sản riêng của ông. Ông T có cam kết khi nào ông trả hết tiền thì ông T nhờ ông T5 viết lại giấy bán trực tiếp cho ông luôn nhưng sau đó do ông T không làm được giấy tay từ ông T5 bán qua trực tiếp cho ông nên ông không trả 4.000.000đ còn lại.

Đến năm 2012, ông bán lại cho ông Lê Mạnh H là con rể của ông 400.000.000đ, ông đã nhận đủ tiền của con rể đầy đủ do cha con trong gia đình nên không làm giấy tờ sang nhượng gì.

Do ông còn thiếu nợ ông T 4.000.000đ nên ông đã liên hệ ông T để ký giấy bán cho con rể ông là ông Lê Mạnh H thì ông T đồng ý. Đến ngày 30/9/2012 tại trụ sở khu phố 8, phường L có sự chứng kiến của phó khu phố nhưng ông không nhớ tên. Ông T tính toán số tiền nợ 4.000.000đ từ năm 2001 đến năm 2012 hơn 10 năm thành tiền là 150.000.000đ ông đã đồng ý đưa cho ông T thêm 150.000.000đ. Vào ngày 30/9/2012, ông T viết giấy tay sang nhượng cho con rể ông là ông H lô đất trên có sự chứng kiến của ông Từ Minh T8 là phó khu phố. Ông T cũng cam kết lô đất trên là tài sản riêng của ông T không liên quan gì tới bà L và sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật

Khi nhận chuyển nhượng lô đất trên thì ông Hùng, bà H1 đã quản lý, sử dụng đến năm 2015 thì ông H, bà H1 đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2016, bà L khởi kiện tranh chấp nên lô đất trên đã giao lại cho bà L quản lý sử dụng từ năm 2016 đến nay.

Do đó ông không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì đến lô đất trên nên ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

8. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án sơ thẩm số: 294/2019/HNGĐ-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã áp dụng khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228; Điều 266, 271, 273; khoản 4 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 14, Điều 15, Điều 18, Điều 42 Luật hôn nhân gia đình năm 1986; Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000; Nghị quyết 35/2000/QH10 ngày 09/6/2000; Điều 38, 56, 131 Luật hôn nhân gia đình năm 2014; Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, 127, 128, 131, 134, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 213, 219 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 4 Nghị định 70/2001/NĐ-CP; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu “*Ly hôn, chia tài sản chung, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của bà Nguyễn Thị L.

- Về quan hệ hôn nhân: Bà Nguyễn Thị L được ly hôn với ông Tiêu Năng T.

- Về con chung: Có 04 con chung tên là Tiêu Thị B1, sinh năm 1984; Tiêu Thị N, sinh năm 1985; Tiêu Thanh T7, sinh năm 1985; Tiêu Năng T6, sinh năm 1985. Các con đã trưởng thành không xem xét giải quyết.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ông Tiêu Năng T đã ký bán cho ông Phạm Văn B vào ngày 28/10/2001 và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ông T ký bán cho ông Lê Mạnh H vào ngày 30/9/2012 đối với 133,6 m² thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105 phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai giới hạn bởi các mốc (6,7,8,9,10,6) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 7375/2016 ngày 09/11/2016.

- Buộc ông Tiêu Năng T phải thanh toán lại cho ông Lê Mạnh H, bà Phạm Thị H1 tổng cộng số tiền là 479.990.000đ (bốn trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng).

- Giao cho bà Nguyễn Thị L được quản lý, sở hữu sử dụng căn nhà và đất có diện tích 146,1m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, tỉnh Nai cụ thể:

+ Về quyền sử dụng đất: Giao cho bà Nguyễn Thị L được sử dụng Quyền sử dụng đất có diện tích 146,1m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, tỉnh Nai giới hạn bởi các (1,2,3,4,5,1) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 7375/2016 ngày 09/11/2016.

+ Về nhà:

- Giao cho bà L được sở hữu căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số 951, tổ 32, khu phố 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thửa đất số 165, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, tỉnh Nai. Căn nhà có kết cấu mái tôn, tường gạch, cột gạch, cửa sắt, kính, nền gạch men diện tích xây dựng là 104.07m² theo bản đồ hiện trạng nhà ngày 09/11/2016. Tổng giá trị nhà và đất có giá trị là 1.194.635.000đ. Theo chứng thư thẩm định giá số: 177/2019/TĐG-CT ngày 7/11/2019.

- Giao cho ông Tiêu Năng T được sở hữu, sử dụng Quyền sử dụng đất diện tích 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105 phường L, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, giới hạn bởi các (6,7,8,9,10,6) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 7375/2016 ngày 09/11/2016. Tổng giá quyền sử dụng đất có giá trị là 801.600.000đ. Theo chứng thư thẩm định giá số 177/2019/TĐG-CT ngày 7/11/2019.

- Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Tiêu Năng T số tiền là 196.517.500đ (một trăm chín mươi sáu triệu, năm trăm mười bảy nghìn, năm trăm đồng) tiền chênh lệch.

- Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy theo quy định pháp luật.

- Về nợ chung: Bà Lan, ông T xác định không có.

- Về chi phí tố tụng gồm đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 37.993.790 đồng trong đó bà L đã nộp 17.993.790 đồng, ông Hùng, bà H1 đã nộp là 20.000.000 đồng. Buộc ông Tiêu Năng T phải chịu chi phí tố tụng là 28.996.895 đồng chi phí tố tụng. Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu là 8.996.895 đồng. Bà L đã nộp xong. Buộc ông Tiêu Năng T phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 8.996.895 đồng chi phí tố tụng. Buộc ông Tiêu Năng T phải thanh toán lại cho ông Lê Mạnh H bà Phạm Thị H1 số tiền 20.000.000đ chi phí tố tụng.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị L, ông Tiêu Năng T có đơn xin miễn giảm án phí thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 và Điều 2 Luật người cao tuổi. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) và 2.463.000 đồng (hai triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp

tại các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 007686 và 007685 ngày 13 tháng 4 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

9. Kháng cáo:

Ngày 28/11/2019, ông Lê Mạnh H, bà Phạm Thị H1 và ngày 02/12/2019, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu giải quyết lại kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc chia tài sản chung. Do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật tố tụng dân sự; xét xử vụ án không khách quan, không đúng quy định của pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

10. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo:

Đôi thừa đất 162, tờ bản đồ số, 105 phường L thì vào ngày 28/10/2001, ông T đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T2, sau đó ký lại hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Mạnh H vào ngày 30/9/2012. Bà L có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông B, bà T2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông H. Cấp sơ thẩm đã thụ lý bổ sung và đưa bà Nguyễn Thị T2, ông Phạm Văn B, ông Lê Mạnh H và vợ ông H là bà Phạm Thị H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết thì bà Nguyễn Thị T2 chết (chết ngày 23/5/2019) nhưng các đương sự không ai cung cấp thông tin về việc bà T2 đã chết. Tuy nhiên, quá trình Tòa án giải quyết thì ông B, bà T2 đã đến tòa trình bày ý kiến và có đơn xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông B cùng các con của ông B và bà T2 đều kháng cáo, như vậy, quyền kháng cáo vẫn được đảm bảo nên không cần thiết phải hủy án án sơ thẩm để giải quyết lại.

Việc chia tài sản chung: Cấp sơ thẩm xác định căn nhà và đất diện tích 146,1m², thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ 105 phường L, thành phố B và thửa đất 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B là tài sản chung của bà L và ông T nên chia đôi tài sản, chia cho bà L căn nhà và

đất diện tích 146,1m², thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ 105 phường L, thành phố B, chia cho ông T thửa đất diện tích 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, bà L có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản chênh lệch số tiền 196.517.500 đồng cho ông T là phù hợp.

Đối với yêu cầu của bà L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiêu Năng T đã ký bán cho ông Phạm Văn B vào ngày 28/10/2001 và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ông T ký bán cho ông Lê Mạnh H vào ngày 30/9/2012 đối với thửa đất diện tích 133,6m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, nhận thấy: Đây là tài sản chung của bà L và ông T, ông T đã chuyển nhượng cho ông B và bà T2 từ năm 2001 và đến năm 2005 thì giữa Ông B bà T2 và ông T thỏa thuận viết giấy chuyển nhượng lại cho ông H (con rể ông B). Ông T, ông B, bà L và ông H không có tranh chấp, ông H sau khi nhận chuyển nhượng đã đi đăng ký kê khai theo quy định. Bà L cho rằng ông T chuyển nhượng tài sản này không được sự đồng ý của bà và ông T sau khi chuyển nhượng đã không đưa tiền cho bà nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên để phân chia tài sản chung của vợ chồng bà. Như vậy, tài sản trên ông T chỉ được phép chuyển nhượng một phần, còn một phần là của bà Lan. Cấp sơ thẩm hủy hợp đồng và xác định cả hai cùng có lỗi là không chính xác. Do ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là tài sản chung mà không thanh toán lại cho bà L do đó ông T phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà L ½ giá trị theo chứng thư thẩm định giá. Lẽ ra cấp sơ thẩm chia tài sản chung phần diện tích đất đã chuyển nhượng (chia giá trị theo chứng thư thẩm định giá) mà không cần thiết phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Tiêu Năng T đã ký bán cho ông Phạm Văn B vào ngày 28/10/2001 và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ông T ký bán cho ông Lê Mạnh H vào ngày 30/9/2012 đối với 133,6m² thửa đất 162, tờ bản đồ số 105, phường Long Đình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mới phù hợp mới đảm bảo được quyền lợi cho những người đã nhận chuyển nhượng. Do đó kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Mạnh H, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn D làm trong hạn luật định nên được xem xét trong theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Từ Ngọc cương; bị đơn ông Tiêu Năng T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Kiên T5, ông Tiêu Năng T6, bà Tiêu Thị B1, bà Tiêu Thị N, bà Tiêu Thanh T7 vắng mặt; nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp, về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Về quan hệ hôn nhân và con chung: Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận cho bà L được ly hôn với ông T; Về con chung: do các con chung của bà L và ông T đã trưởng thành nên không xem xét giải quyết là có căn cứ phù hợp pháp luật.

[3.2] Về tài sản chung: Bà L và ông T khai tài sản chung gồm:

- Căn nhà và đất có diện tích 146,1m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích đất 133,6m² thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 105, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đối thửa đất 162, tờ bản đồ số, 105 phường L thì vào ngày 28/10/2001, ông T đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T2, sau đó ký lại hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Mạnh H vào ngày 30/9/2012 (bà H1 là con ruột, còn ông H là con rể ông B, bà T2). Bà L có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông B, bà T2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông H. Cấp sơ thẩm đã thụ lý bổ sung và đưa bà Nguyễn Thị T2, ông Phạm Văn B, ông Lê Mạnh H và vợ ông H là bà Phạm Thị H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án ông B, bà T2 đã đến tòa trình bày ý kiến và có đơn xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. Ngày 23/5/2019, bà Nguyễn Thị T2 chết nhưng các đương sự không ai cung cấp thông tin về việc bà T2 đã chết cho Tòa

án, lẽ ra các đương sự phải báo cho Tòa án biết về việc bà T2 đã chết để Tòa án cấp sơ thẩm đưa các con của bà T2, ông B là bà Phạm Thị H1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn D tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2. Tuy nhiên, đây là tình tiết khách quan mà Tòa án cấp sơ thẩm không thể biết được nên xác định không phải do lỗi của Tòa án sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông B cùng các con của ông B và bà T2 đều kháng cáo, như vậy cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại nhằm đưa các con của bà T2, ông B vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2 mới đảm bảo về quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự theo luật định.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên ông Lê Mạnh H, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Mạnh H, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn D.

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 294/2019/HNGĐ-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án “*Ly hôn, chia tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với bị đơn ông Tiêu Năng T cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí: Ông Lê Mạnh H, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Mạnh H, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn D số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số: 0007620,

0007621, 0007622, 0007623, 0007624, 0007625 ngày 19/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đương sự trong vụ án nộp sẽ được giải quyết lại khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân TP.Biên Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP.Biên Hòa;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Hà