

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 100/2017/DS-ST

Ngày: 11/8/2017.

V/v tranh chấp “*Phân chia tài sản khi ly hôn*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N.
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG**

- T. phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Thanh Phú**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Hải**.

2. Ông **Đặng Văn Núi**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Trường Tân** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Trần Thanh Bình** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2015/TLST-HNGĐ ngày 05 tháng 11 năm 2015 về tranh chấp “*Phân chia tài sản chung khi ly hôn*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2017/QĐXX-ST ngày 10 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trương Thị N., sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp Phú H., xã Phú T., huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Nguyễn Văn T., sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp Phú H., xã Phú T., huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị Ngọc C., sinh năm 1990

2. Nguyễn Thị Kim N., sinh năm 1992

3. Nguyễn Thành N., sinh năm 1997

4. Lưu Văn S., sinh năm 1968

5. Nguyễn Thị L., sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Ấp Phú H., xã Phú T., huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

6. Lê Văn H., sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp Tân P., xã Phú T., huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

7. Mậu Thị Mỹ D., sinh năm 1960

8. Dương Bích V., sinh năm 1982

9. Dương Quốc A., sinh năm 1985

10. Dương Quốc B., sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: 338/11, đường L., phường x, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh

(Bà N. có mặt; Ông T., chị C., chị N., anh N., anh S.,
chị L., anh H., bà D., chị V., anh A. và anh B. vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Trương Thị N. trình bày:***

Bà và ông T. bắt đầu chung sống từ năm 1989, có đăng ký kết hôn và có 03 con chung. Quá trình chung sống, vợ chồng cùng tạo lập khối tài sản chung như sau: Năm 2001, nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 16.170 m² đất ao (hồ), thửa số 246, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00328 ngày 12/9/2001 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Gò Công Đông cấp cho hộ Nguyễn Văn T.; 01 ngôi nhà; 01 chiếc xe mô tô và 03 con bò (bò anh T. đã bán được 17.000.000 đồng). Vợ chồng thế chấp diện tích đất 16.170 m² vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (NN&PTNT) chi nhánh huyện Tân Phú Đông 95.000.000 đồng để nuôi tôm (Sau đó số tiền nợ vốn và lãi khoảng 200.000.000 đồng) và nợ nhà nước 8.000.000 đồng tiền vay cất nhà.

Năm 2005, vợ chồng phát sinh mâu thuẫn kéo dài và đến năm 2011 thì ly hôn. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2011/HNGĐ-ST ngày 07/9/2011, Tòa án nhân dân (TAND) huyện Tân Phú Đông đã quyết định:

1. Về tình cảm: Ghi nhận sự thuận tình ly hôn giữa bà Trương Thị N. và ông Nguyễn Văn T..

2. Về con chung: Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà N. và ông T.:

- Bà N. được tiếp tục nuôi con chung tên Nguyễn Thành N., sinh ngày 14/7/1997. Ông T. có nghĩa vụ cấp dưỡng nuôi con hàng tháng là 500.000 đồng từ khi án có hiệu lực pháp luật cho đến khi cháu N. tròn 18 tuổi.

- Ông T. được quyền thăm nom, chăm sóc, giáo dục con chung không ai được quyền cản trở.

3. Về tài sản:

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông T. và bà N.: Ông T. được tiếp tục sở hữu xe Honda Wave biển số 51-Z74659 và số tiền bán bò; Đồng thời ông T. có nghĩa vụ giao lại bà N. ½ giá trị xe là 900.000 đồng và ½ số tiền bán bò là 8.500.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông T. được tiếp tục sở hữu ngôi nhà cất trên thửa đất 246 tọa lạc tại ấp Phú Hữu, xã Phú Tân, huyện Tân Phú Đông; Đồng thời có trách nhiệm trả số tiền vay hộ nghèo để cất nhà là 8.000.000 đồng (và lãi phát sinh) khi đến hạn.

- Buộc ông T. có nghĩa vụ giao lại bà N. số tiền chênh lệch giá trị ngôi nhà là 33.333.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về đất: Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Nguyễn Thị Ngọc C. và chị Nguyễn Thị Kim N..

Phân chia 16.170 m² đất ao (hồ) thửa số 246 theo GCNQSDĐ số 00328 ngày 12/9/2001 do UBND huyện Gò Công Đông cấp cho hộ Nguyễn Văn T. (đo đạc thực tế là 20.340 m²) như sau:

- Ông T. được quyền sử dụng 7.085 m² (đo đạc thực tế là 8.910 m²) ở vị trí hướng Bắc, có ngôi nhà ông T. đang sở hữu.

- Bà N. được quyền sử dụng 7.085 m² (đo đạc thực tế là 8.910 m²)

- Chị C. được quyền sử dụng 1.000 m² (đo đạc thực tế là 1.260 m²)

- Chị N. được quyền sử dụng 1.000 m² (đo đạc thực tế là 1.260 m²), Có sơ đồ vị trí kèm theo.

5. Về nợ: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông.

- Chị N. có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông số tiền 92.900.000 đồng (gồm 100.000 đồng vốn và 92.800.000 đồng lãi)

- Chị C., chị N. mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông số tiền lãi là 8.432.875 đồng.

- Ghi nhận N. hàng cho trả số tiền trên một lần vào thời gian sau khi án có hiệu lực pháp luật cho đến hết ngày 07/3/2012.

Nếu bà N., chị C., chị N. không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật. Việc phân chia đất và lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất (QSDĐ) được chia theo bản án chỉ được thực hiện sau khi thanh toán xong các khoản nợ Ngân hàng và được giải chấp tài sản.

Ông T. kháng cáo về phần phân chia tài sản chung của Bản án sơ thẩm. Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2012/HNPT ngày 30/3/2012, TAND tỉnh Tiền Giang chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể:

Về đất:

- Không chấp nhận yêu cầu chia đất của chị Nguyễn Thị Ngọc C. và chị Nguyễn Thị Kim N..

- Chấp nhận một phần yêu cầu chia đất của bà Trương Thị N..

- Chia cho bà N. diện tích 6.000 m² đất, thửa 246, GCNQSDĐ số 00328/QSDĐ ngày 12/9/2001 do UBND huyện Gò Công Đông cấp cho hộ Nguyễn Văn T. diện tích chung là 16.170m².

- Ông T. có nghĩa vụ giao trả trị giá 6.000 m² diện tích đất nêu trên bằng tiền là 90.000.000 đồng.

- Ông T. được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích 16.170 m² thửa số 246 theo GCNQSDĐ số 00328 ngày 12/9/2001 do UBND huyện Gò Công Đông cấp cho hộ Nguyễn Văn T. và diện tích ngoài giấy được cấp là 4.170 m² tại ấp Phú Hữu, xã Phú Tân, huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

Về nợ: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông.

- Bà N. phải trả cho Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông 76.749.555 đồng.

- Ông T. phải trả cho Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang 33.015.924 đồng.

Nếu chị N. và anh T. không thanh toán nợ thì phải tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng đã ký kết.

Các vấn đề khác về tình cảm, về con chung và tài sản chung gồm nhà, xe Honda Wave biển số 51-Z74659 và số tiền bán bò, Bản án phúc thẩm giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

Bà N. có đơn đề nghị xem xét lại Bản án phúc thẩm nêu trên về phần tài sản theo trình tự giám đốc thẩm. Quyết định giám đốc thẩm số 163/2015/GĐT-DS ngày 15/5/2015 của Tòa dân sự - TAND tối cao hủy phần giải quyết về tài sản là QSDĐ của Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2012/HNPT ngày 30/3/2012 của TAND tỉnh Tiền Giang và phần giải quyết về tài sản của Bản án sơ thẩm số 45/2011/HNGĐ-ST ngày 07/9/2011 của TAND huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện Tân Phú Đông xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Trong thời gian Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ông T. đã giao trả cho bà N. 90.000.000 đồng là giá trị của 6.000 m² đất cùng ½ giá trị nhà, xe và tiền bán bò. Ông T. đã chuyển nhượng đất cho ông Dương Chấn H. diện tích 7.489 m²; Chuyển nhượng cho anh Lê Văn H. diện tích 7.918 m²; Ông T. còn lại 763 m² đất (Ông T., ông H. và anh H. đã được cấp GCNQSDĐ). Ông T. chuyển nhượng cho anh Lưu Văn S., chị Nguyễn Thị L. phần đất diện tích 4.966,5 m² nhưng đến nay chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Ngoài ra, bà và ông T. còn trả nợ cho Ngân hàng theo quyết định của Bản án phúc thẩm.

Các tài sản chung của vợ chồng gồm nhà, xe máy và tiền bán bò đã được chia và thi hành xong; Ông T. đã giao cho bà giá trị của 6.000 m² đất nên bà N. không yêu cầu xem xét lại. Bà N. cũng không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) giữa ông T. với ông Hòa và anh Hải.

Bà N. chỉ yêu cầu được chia thêm phần đất ông T. đã chuyển nhượng cho ông S., bà L. diện tích 4.966,5m², nếu phần của bà được chia có giá trị cao hơn thì bà đồng ý

giao trả có ông T. giá trị chênh lệch. Về nợ, bà N. yêu cầu chia đôi số nợ chung của vợ chồng đối với Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông.

Đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị L. và anh Lưu Văn S. yêu cầu tiếp tục thực HĐCNQSDĐ giữa ông T. với anh S., chị L. thì bà N. không đồng ý. Bà N. đồng ý trả lại chi phí xây dựng, cải tạo đất cho anh S., chị L. theo giá mà Hội đồng định giá xác định.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

**** Quá trình tố tụng, bị đơn Nguyễn Văn T. trình bày:***

Thống nhất với lời trình bày của bà N. về tình trạng hôn nhân và quá trình giải quyết vụ án ly hôn giữa ông và bà N..

Về tài sản chung của vợ chồng gồm có xe Honda Wave biển số 51-Z74659 và 03 con bò. Riêng nhà và diện tích đất 16.170 m² cấp cho hộ là tài sản riêng của ông vì nguồn gốc đất là do ông bán tài sản riêng (đất ông được cha mẹ ông cho trước khi kết hôn) để lấy tiền nhận chuyển nhượng lại 16.170 m² đất, nên không đồng ý phân chia đất theo yêu cầu của bà N..

Hiện ông đã chuyển nhượng đất cho ông Hòa, anh Hải, anh S., chị L. như bà N. trình bày. Đối với phần đất chuyển nhượng cho anh S., chị L. thì hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng ông đã giao đất và anh S., chị L. đã giao cho ông 85.000.000 đồng. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ theo yêu cầu của anh S., chị L..

Về nợ chung, thống nhất nợ vay Ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh huyện Tân Phú Đông như bà N. trình bày. Thời gian mâu thuẫn bà N. bỏ nhà đi đến ngày 05/9/2011 ông có trả thêm Ngân hàng số tiền vốn 92.900.000 đồng và sau đó ông trả hết nợ cho Ngân hàng theo quyết định của Bản án phúc thẩm.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn Hải trình bày:***

Ngày 15/10/2013, anh có nhận chuyển nhượng phần đất nuôi trồng thủy sản từ ông T., diện tích 7.918 m², thửa số 401, tờ bản đồ PT_C5, tại ấp Phú Hữu, xã Phú Tân, huyện Tân Phú Đông với giá 250.000.000 đồng. Hiện anh đã được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất chuyển nhượng. Nay bà N. yêu cầu phân chia tài sản chung của vợ chồng, nhưng không yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa anh và ông T. nên anh không có yêu cầu gì.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mậu Thị Mỹ D., Dương Bích V., Dương Quốc A. và Dương Quốc B. trình bày:***

Ông Dương Chấn H. là chồng bà D., cha ruột của chị V., anh A. và anh B.. Trước đây, ông H. có nhận chuyển nhượng của ông T. thửa đất số 400, tờ bản đồ PT_C5, diện tích 7.489 m². Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục và ông H. đã được cấp

GCNQSDĐ. Nay ông H. đã chết, bà D., chị V., anh A. và anh B. là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H. không có yêu cầu gì trong vụ án này.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L. trình bày:***

Năm 2011, chị và chồng là anh Lưu Văn S. có nhận chuyển nhượng của ông T. phần đất rừng diện tích khoảng 5.000 m² tại ấp Phú Hữu, xã Phú Tân, huyện Tân Phú Đông với giá 100.000.000 đồng. Vợ chồng chị đã giao cho ông T. 85.000.000 đồng. Số tiền còn lại thỏa thuận sẽ giao khi vợ chồng chị được cấp GCNQSDĐ. Giao dịch có làm giấy tay, đến nay chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, do ông T. chưa được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ phần đất chuyển nhượng. Sau khi được ông T. giao đất thì vợ chồng chị bỏ hoang, đến năm 2015 vợ chồng chị thuê cải tạo đất T. 02 đầm nuôi tôm, 01 nền đất và xây dựng 01 chòi giữ đầm trên đất.

Chị L. không đồng ý với yêu cầu của bà N. là được chia phần đất mà ông T. đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị. Chị L. yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ theo thỏa thuận trước đây với ông T.. Nếu Tòa án có cơ sở hủy HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng chị và ông T. thì chị yêu cầu bà N. và ông T. phải bồi thường cho vợ chồng chị chi phí đầu tư, cải tạo đất và trả giá trị đất thực tế theo giá do Hội đồng định giá xác định.

Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lưu Văn S. trình bày:***

Thông nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của vợ là chị Nguyễn Thị L.. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc C., Nguyễn Thị Kim N., Nguyễn T. N.:***

Chị Nguyễn Thị Ngọc C. và chị Nguyễn Thị Kim N. có đơn rút yêu cầu độc lập. Chị C., chị N. và anh Nguyễn Thành N. không có yêu cầu gì.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:***

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không kiến nghị gì về tố tụng.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thị N. là có căn cứ để được chấp nhận toàn bộ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về phân chia tài sản khi ly hôn cần được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng: Bị đơn Nguyễn Văn T. và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc C., Nguyễn Thị Kim N., Nguyễn T. N., Lưu Văn S., Nguyễn Thị L., Lê Văn H., Mậu Thị Mỹ D., Dương Bích V., Dương Quốc A. và Dương Quốc B. có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Xét việc các đương sự vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu của bà Trương Thị N. về việc chia tài sản chung của vợ chồng là QSDĐ cấp cho hộ:

Phần đất tranh chấp giữa bà N. và ông T. theo GCNQSDĐ số 00328/QSDĐ ngày 12/9/2001, thửa số 246, tờ bản đồ số PT_C5, diện tích 16.170 m² do UBND huyện Gò Công Đông cấp cho hộ Nguyễn Văn T.. Trong quá trình giải quyết sơ thẩm lần đầu, Tòa án đã trưng cầu đo đạc đất tranh chấp. Theo Bản đồ địa chính khu đất ngày 09/8/2011 của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Tân Phú Đông (BL: 119) thì phần đất tranh chấp giữa bà N. và ông T. đo đạc thực tế có diện tích là 20.340 m² (Tăng 4.170 m² so với GCNQSDĐ được cấp).

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án tiến hành trưng cầu đo đạc phần đất bà N. yêu cầu được chia thêm. Kết quả các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Phú Đông cung cấp gồm 02 thửa đất như sau: Mảnh trích đo địa chính số 23 – 2017 ngày 20/7/2017 thì thửa 402 có diện tích là 763 m² (BL: 465); Mảnh trích đo địa chính số 24 – 2017 ngày 20/7/2017 thì thửa 465 có diện tích là 4.203,5 m² (BL: 470); Trích lục Bản đồ địa chính của ngày 20/7/2017 (BL: 463) thì đất bà N., ông T. quản lý, sử dụng trước đây (gồm đất ông T. chuyển nhượng cho ông H., anh H., anh S. và chị L.) có tổng diện tích là 20.373,5 m² (Tăng 4.203,5 m² so với GCNQSDĐ được cấp) gồm các thửa 400, 401, 402 và 465 tờ bản đồ PT_C5. Theo Công văn số 60/CNVPĐKĐĐ ngày 07/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Phú Đông (BL: 480) xác định lý do của việc tăng diện tích khi đo đạc lần sau nhiều hơn lần đầu là bởi người sử dụng đất và người sử dụng đất giáp ranh có sự thay đổi khi chỉ ranh đất.

Xét thấy, nguồn gốc đất diện tích đất 16.170 m² (đo đạc thực tế là 20.373,5 m²) là tài sản được hình T. trong thời kỳ hôn nhân. Tuy ông T. có cung cấp chứng cứ và qua xác minh của Tòa án xác định được trước khi kết hôn với bà N., ông có tài sản riêng đã bán để góp tiền vào việc chuyển nhượng lại phần đất trên. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất thì ông đã tự nguyện đưa vào sử dụng chung gia đình, thể hiện qua việc vợ chồng cùng xác giao dịch dân sự thế chấp tài sản chung vay vốn N. hàng đầu tư cải tạo đất và nuôi tôm trước khi xảy ra mâu thuẫn. Mặt khác, khi đăng ký cấp GCNQSDĐ vì là đất nông nghiệp nên UBND huyện Gò Công Đông đã xét cấp GCNQSDĐ cho hộ. Sau khi đất được cấp cho hộ thì ông T. cũng không khiếu nại, tranh chấp gì, do đó có cơ sở để

Hội đồng xét xử xác định 16.170 m² đất (đo đạc thực tế là 20.373,5 m²) là tài sản của hộ. Ông T. cho rằng đất là tài sản riêng nên không đồng ý phân chia là không có cơ sở.

Mặc dù đất được cấp cho hộ, tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng và cấp đất GCNQSDĐ (Ngày 12/9/2001) các con ông T., bà N. là Nguyễn Thị Ngọc C. (Sinh năm 1990), Nguyễn Thị Kim N. (Sinh năm 1992) và Nguyễn Thành N. (Sinh năm 1997) còn ở tuổi chưa thành niên, không có công sức đóng góp gì nên xác định QSDĐ cấp cho hộ là tài sản chung của vợ chồng bà N., ông T.. Do đó, cần chia cho ông T. và bà N. diện tích đất bằng nhau, mỗi người được 10.186,75 m² (20.373,5 m² : 2) mới phù hợp.

Thấy rằng, ông T. đã chuyển nhượng cho ông Dương Chấn H. thửa đất số 400, diện tích 7.489 m²; Chuyển nhượng cho anh Lê Văn H. thửa đất số 401, diện tích 7.918 m², như vậy ông T. đã chuyển nhượng vượt quá ½ diện tích đất là tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, HĐCNQSDĐ giữa ông T. và ông H., anh H. không vô hiệu theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, bà N. cũng không yêu cầu hủy các HĐCNQSDĐ này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tại phiên tòa, bà N. thừa nhận trong thời gian Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, bà N. đã đồng ý nhận của ông T. 90.000.000 đồng là giá trị của 6.000 m² đất. Bà chỉ yêu cầu được chia thêm phần đất ông T. đã chuyển nhượng cho anh S., chị L.. Hội đồng xét xử thấy rằng bà N. là nông dân, sau khi ly hôn không có phần đất nào khác để ở, do đó cần chấp nhận yêu cầu chia cho bà N. phần đất diện tích 4.966,5 m² (gồm thửa 402 và thửa 465) để quản lý canh tác, đảm bảo cuộc sống và tạo lập chỗ ở mới.

Do bà N. được nhận vượt quá ½ phần đất là tài sản chung của vợ chồng 779,75 m² (6.000 m² + 4.966,5 m² - 10.186,75 m²), nên bà N. phải hoàn lại cho ông T. giá trị chênh lệch. Theo Biên bản định giá ngày 11/10/2016 (BL 365) thì đất tranh chấp có giá trị thực tế 25.000 đồng/m² nên số tiền bà N. phải hoàn lại cho ông T. là 19.493.750 đồng (779,75 m² x 25.000 đồng/m²).

[4] Xét yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị L. và anh Lưu Văn S. yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ đã thỏa thuận với ông Nguyễn Văn T.:

Hội đồng xét xử xét thấy, theo lời trình bày của ông T. và anh S., chị L. thì HĐCNQSDĐ xảy ra vào ngày 24/9/2011 (BL: 423). Tại thời điểm này thì Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2011/HNGĐ-ST ngày 07/9/2011 của TAND huyện Tân Phú Đông chưa có hiệu lực pháp luật. Do vậy, toàn bộ phần đất diện tích 16.170 m² đất ao (hồ), thửa số 246, GCNQSDĐ cấp cho hộ Nguyễn Văn T. vẫn còn là tài sản chung của bà N. và ông T.. Nhưng chỉ riêng ông T. đứng ra chuyển nhượng QSDĐ cho anh S., chị L. là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, tại thời điểm mà các bên giao dịch thì phần đất thửa 246 ông T., bà N. đang thế chấp để vay vốn tại N. hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông. Do vậy, HĐCNQSDĐ giữa ông T. và anh S., chị L. là vô hiệu.

Do HĐCNQSDĐ giữa ông T. và anh S., chị L. vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường, cụ thể là: Anh S., chị L. phải trả lại cho ông T., bà N. phần đất 4.966,5 m² (gồm 763 m², thửa 402 và 4.203,5 m², thửa 465); Ông T. phải trả lại cho anh S., chị L. số tiền 85.000.000 đồng đã nhận. Thiệt hại xảy ra do hủy hợp đồng này là giá đất thực tế tăng lên. Theo Biên bản định giá ngày 11/10/2016 (BL 365) thì đất tranh chấp có giá trị thực tế 25.000 đồng/m² x 4.966,5 m² = 124.162.500 đồng. Ông T. chuyển nhượng cho anh S., chị L. đất với giá 100.000.000 đồng, như vậy giá đất thực tế tăng thêm là 24.162.500 đồng (124.162.500 đồng - 100.000.000 đồng). Anh S., chị L. đã trả cho ông T. 85.000.000 đồng tương đương với 85% giá trị hợp đồng, do vậy thiệt hại xảy ra trong hợp đồng này là 20.538.125 đồng (24.162.500 đồng x 85%). Hội đồng xét xử nhận thấy, HĐCNQSDĐ giữa ông T. và anh S., chị L. không hoàn tất được do ông T. chưa được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng, vì vậy hợp đồng bị hủy lỗi của 02 bên là như nhau, nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại xảy ra là 10.269.063 đồng (20.538.125 đồng : 2). Do đó, ông T. phải trả lại cho anh S., chị L. tổng cộng là 95.269.063 đồng (85.000.000 đồng + 10.269.063 đồng).

Trên diện tích 4.966,5 m² đất bà N. được chia có 02 đầm nuôi tôm, 01 chòi giữ đầm và 01 nền đất do anh S., chị L. thuê đào đắp và xây dựng. Do đó, bà N. phải có trách nhiệm hoàn lại tổng giá trị xây dựng, cải tạo đất cho anh S., chị L. theo Biên bản định giá ngày 28/9/2016 (BL 363) tổng cộng là 41.896.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu của bà Trương Thị N. về việc chia đôi số nợ ngân hàng là nợ chung của vợ chồng:

Xét thấy, yêu cầu của bà N. về chia đôi số nợ N. hàng để vợ chồng cùng trả là có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, theo hợp đồng vay vốn Ngân hàng thì ông T. và bà N. phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Phía ông T. không yêu cầu thanh toán lại số tiền mà ông đã trả nợ cho Ngân hàng vì ông cho rằng đất là tài sản riêng ông không đồng ý chia, nên ông nhận trách nhiệm trả hết nợ. Theo thông tin Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông cung cấp thì hộ ông T. đã trả nợ xong cho Ngân hàng tổng cộng vốn và lãi là 204.551.327 đồng (BL 459) và theo xác nhận của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông thì bà N. đã thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2012/HNPT ngày 30/3/2012 của TAND tỉnh Tiền Giang trả cho Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông 76.749.555 đồng. Như vậy, phần ông T. đã trả cho Ngân hàng là 127.801.772 đồng (204.551.327 đồng - 76.749.555 đồng). Hội đồng xét xử xét thấy, để đảm bảo quyền lợi cho ông T. khi phân chia đất vì ông đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ N. hàng vượt quá ½ số nợ chung của vợ chồng, nên cần chấp nhận yêu cầu của bà N. chia đôi số nợ. Ông T., bà N. mỗi người phải trả cho Ngân hàng 102.275.664 đồng (204.551.327 đồng : 2). Ông T. đã trả cho N. hàng 127.801.772 đồng, nên bà N. phải hoàn lại cho ông T. 25.526.109 đồng (127.801.772 đồng - 102.275.664 đồng) là phù hợp.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Khi thụ lý vụ án, bà N. thuộc diện hộ nghèo nên không phải nộp tạm ứng án phí. Tại thời điểm xét xử, hộ bà N., ông T. không còn được công nhận hộ nghèo nữa, do đó bà N., ông T. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản được chia và số tiền bị buộc trả. Anh S., chị L. được miễn án phí do thuộc diện hộ nghèo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 42 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986;
- Các Điều 228 và 147 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 11 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.
- Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên Xử:

1. Về tài sản:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lưu Văn S., chị Nguyễn Thị L. về việc tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ với ông Nguyễn Văn T. phần đất diện tích 4.966,5 m².

- Hủy HĐCNQSDĐ ngày 24/9/2011 đối với diện tích đất 4.966,5 m² giữa anh S., chị L. với ông T..

- Buộc anh S., chị L. có nghĩa vụ giao trả cho ông T., bà N. phần đất tọa lạc tại ấp Phú Hữu, xã Phú Tân, huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang diện tích 4.966,5 m² (gồm thửa 402 và thửa 465), tờ bản đồ PT_C5. Trong đó:

+ Thửa 402, diện tích 763 m² có tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa 82.

Tây giáp: Lộ kinh tế mới.

N. giáp: Thửa 465.

Bắc giáp: Thửa 401.

+ Thửa 465, diện tích 4.203,5 m² có tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa 82.

Tây giáp: Lộ kinh tế mới.

N. giáp: Thửa 454.

Bắc giáp: Thửa 402.

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

- Buộc ông T. có nghĩa vụ trả cho anh S., chị L. số tiền đã nhận do chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại tổng cộng là 95.269.063 đồng.

- Bà N. có nghĩa vụ trả giá trị xây dựng và cải tạo đất cho anh S., chị L. số tiền là 41.896.000 đồng.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Thị N. về việc yêu cầu chia tài sản chung là QSDĐ của vợ chồng.

- Chia cho bà N. được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.966,5 m² (gồm thửa 402 và thửa 465) có tứ cận như đã nêu trên.

Bà N. được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai QSDĐ theo quy định của pháp luật.

- Bà N. có nghĩa vụ trả cho ông T. số tiền chênh lệch giá trị tài sản được nhận là 19.493.750 đồng.

2. Về nợ chung: Bà N. có nghĩa vụ trả cho ông T. số tiền 25.526.109 đồng là tiền mà ông T. đã trả cho Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Tân Phú Đông vượt quá phần nợ phải trả của ông T..

3. Về án phí:

- Bà N. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do được chia tài sản là 12.733.437 đồng và án phí dân sự sơ thẩm do bị buộc trả tiền là 3.371.104 đồng. Tổng cộng 16.104.541 đồng.

- Ông T. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do được chia tài sản là 12.733.437 đồng và án phí dân sự sơ thẩm do bị buộc trả tiền là 4.763.453 đồng. Tổng cộng 17.496.890 đồng.

- Anh S., Chị L. không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N. được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

“Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 các 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”./.

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

(Đã ký)

Bùi Thanh Phú

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện TPĐ;
- Chi cục THADS huyện TPĐ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

