TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 02/2022/HNGĐ-PT
Ngày: 24/01/2022
V/v tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Hoài Trí;

Các Thẩm phán:

1. Ông Phan Trí Dũng;

2. Ông Trần Văn Luông.

- *Thư ký phiên tòa***:** Ông Phạm Văn Tấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân và gia đình thụ lý số 17/2021/TLPT-HNGĐ ngày 17 tháng 6 năm 2021 về việc "Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn".

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 19/2020/HNGĐ-ST, ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2021/QĐXXPT-HNGĐ ngày 10 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn Ph, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố Bến Lớn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Dương Văn Ph: Ông Đậu Văn C, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp Hố Muôn, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2020). (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Duy L, sinh năm 1977; đăng ký hộ khẩu: Khu phố Xà Mách, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: Số 233/55, Tổ 3, Khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Duy L: Ông Phan Minh T, sinh năm 1999; địa chỉ: Số 133 đường Lê Lợi, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Duy Linh (theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2020). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, Luật sư Công ty luật TNHH MTV Thành Văn - Chi nhánh Bình Dương thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Th, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố Bến Lớn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th: Ông Đậu Văn C, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp Hố Muôn, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. (Có mặt).

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố Cây Sắn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (Có đơn xin vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Duy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Ông Dương Văn Ph và bà Nguyễn Thị Duy L tự nguyện tìm hiểu, đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Lai Uyên, huyện Bến Cát (nay là huyện Bàu Bàng), tỉnh Bình Dương năm 2004. Do vợ chồng xảy ra mâu thuẫn trầm trọng không thể tiếp tục sống chung với nhau nên đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 170/2016/HNGD-ST ngày 08/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Quá trình chung sống, giữa ông Ph và bà L không tạo lập được tài sản chung nào. Ngày 18/02/2014, mẹ ông Ph cùng với các anh chị em của ông Ph đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông Dương Văn B (cha ông Ph) để lại là phần diện tích đất 18.737m^2, thửa số 383, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương, trong đó phần đất ông Ph được phân chia là 5112,2m^2. Sau khi được phân chia, ông Ph đã làm thủ tục và đã được UBND huyện Bàu Bàng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 322565, số vào sổ CH06646 ngày 04/6/2014 diện tích 5112,2m^2, thuộc thửa số 780, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Ngày 20/02/2014, ông Ph đã ký giấy đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5112,2m^2 cho bà Nguyễn Thị G và đã nhận tiền cọc 100.000.000đồng của bà G để lấy tiền nhận chuyển nhượng phần đất 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số

13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông (phần nhà đất đang tranh chấp) của ông Lê Minh Nh và bà Trần Thế Dạ Ch vào năm 2014 với giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000đồng.

Do nguồn tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là do ông Ph đã ký đặt cọc chuyển nhượng phần đất ông được thừa kế riêng cho bà Nguyễn Thị G nên đây là tài sản riêng của ông Ph, hiện ông Ph và vợ ông là bà Ngô Thị Th đang trực tiếp quản lý sử dụng. Do ông Ph muốn lập thủ tục thế chấp để vay vốn ngân hàng đối với nhà đất nêu trên nhưng phần đất trên được cấp trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Ph và bà L nên bà L phải ký tên ông Ph mới làm thủ tục được, đã nhiều lần ông Ph nói với bà L ký thủ tục nhưng bà L không hợp tác. Do đó, ông Ph phải khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2), thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Ph ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Ph.

Nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Ph ngày 27/5/2014 (bản chứng thực); Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 170/2016/HNGD-ST ngày 08/12/2016 (bản phô tô); giấy đặt cọc chuyển nhượng ngày 20/02/2014 (bản phô tô); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 (bản chứng thực); Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 18/02/2014 (bản chứng thực); Bản tự khai của ông Ph (bản chính); Bản tự khai của ông Đậu Văn C (bản chính); Giấy ủy quyền (bản chính).

Bị đơn trình bày: Ông Dương Văn Ph và bà Nguyễn Thị Duy L sống chung với nhau năm 1999 và đăng ký kết hôn năm 2004 tại Ủy ban nhân dân xã Lai Uyên, huyện Bến Cát (nay là huyện Bàu Bàng), tỉnh Bình Dương nhưng đã ly hôn vào năm 2016. Quá trình chung sống, ông Ph và bà L tạo lập được phần đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Ph ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch bông, căn nhà này đã có sẵn khi mua

phần đất diện tích 1226m^2. Do ông Ph và bà L đã ly hôn nên nhà đất trên hiện ông Ph là người đang quản lý, sử dụng. Toàn bộ tài sản trên là tài sản chung của ông Ph và bà L đã tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân nên việc ông Ph yêu cầu Tòa án xác định nhà đất trên là tài sản riêng của ông Ph thì bà L không đồng ý, bà L yêu cầu phản tố là yêu cầu được chia đôi tài sản nêu trên, yêu cầu được nhận bằng giá trị và đồng ý để ông D nhận bằng hiện vật.

Bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ: Bản tự khai của ông Phan Minh T ngày 29/7/2020 (bản chính); giấy ủy quyền ngày 17/7/2020 (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 (bản phô tô).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Ngô Thị Th) trình bày: Bà Th là vợ của ông Dương Văn Ph. Bà Th thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của ông Ph nên bà Th không có ý kiến gì thêm.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị G trình bày: Năm 2014 (không nhớ rõ ngày, tháng), bà G nghe ông Dương Văn Ph có nhu cầu bán đất, bà G hỏi thì ông Ph nói bán phần đất mà ông Ph được thừa kế của cha ông Ph để lại diện tích 5112,2m^2, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; khi đó phần đất này ông Ph chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng do có nhu cầu mua nên bà G và ông Ph đã thống nhất chuyển nhượng phần đất trên với giá 300.000.000đồng. Lúc đầu bà G và ông Ph ký giấy tay đặt cọc (do đã lâu nên chỉ biết năm 2014 chứ không nhớ cụ thể ngày tháng), bà G đặt cọc trước cho ông Ph 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán lúc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 4 đến 5 tháng sau kể từ thời điểm ký giấy đặt cọc ông Ph mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm hai bên ký giấy đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có mặt ông Ph chứ không có mặt bà L. Sau đó, bà G làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện phần đất này bà G cũng đã chuyển nhượng cho người khác. Việc ông Ph bán phần đất trên để lấy tiền sử dụng vào mục đích gì thì bà không rõ và bà cũng không nắm được nguồn tiền để ông Ph nhận chuyển nhượng nhà đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH 06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Ph ngày 27/5/2014 nên việc tranh chấp giữa ông Ph và bà L thì bà G không có ý kiến.

- Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 30/2021/HNGĐ-ST ngày 23/4/2021 Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn Ph đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Duy L về việc "Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn".

Xác định phần đất diện tích 1226m^2 theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã (nay là thị trấn) Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Ph ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Dương Văn Ph.

(Có bản vẽ kèm theo)

Ông Ph có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo bản án của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Duy L với nguyên đơn ông Dương Văn Ph về việc chia đôi diện tích 1226m^2 theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã (nay là thị trấn) Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Ph ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, ngày 04/5/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị Duy L có đơn kháng cáo toàn bộ quyết định của Bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Biên bản lấy lời khai của bà L tại Tòa án Bàu Bàng là không phù hợp vì bà L không được đọc; giấy đặt cọc không có giá trị pháp lý vì thời điểm làm giấy chưa thành lập huyện Bàu Bàng. Tiền mua nhà đất của ông Nh, bà Ch là tiền chung của bà L, ông Ph. Vì vậy đề nghị chia cho bà L được hưởng 50% nhà đất nêu trên và chia bằng hiện vật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Về tố tụng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự tố tụng.

Về nội dung: Ông Ph yêu cầu công nhận diện tích 1211,4m^2 thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương trên có căn nhà cấp 4 là tài sản riêng của ông Ph là không có cơ sở. Bởi lẽ, tài sản trên hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Ph và bà L còn tồn tại. Tiền để mua nhà đất nêu trên không phải là tiền riêng của ông Ph do được thừa kế đất của cha, mẹ mà là tiền chung của ông Ph, bà L. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chia nhà đất nêu trên cho ông Ph và bà L và chia bằng hiện vật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Duy L thực hiện đúng quy định tại các Điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2, có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của nguyên đơn; bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu chia tài sản nêu trên vì cho rằng đây là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn trong thời kỳ hôn nhân. Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án cần giải quyết là "*Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn*" theo quy định tại khoản 1 Điều 28 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ và đúng pháp luật. Tài sản tranh chấp là nhà, đất hình thành trong năm 2014, do đó Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn để giải quyết là phù hợp.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn (ông Dương Văn Ph) và bị đơn (bà Nguyễn Thị Duy L) trước đây là vợ chồng và có 01 con chung tên Dương Thị Tuyết V, sinh ngày 16/12/2006. Ngày 08/12/2016, ông Ph và bà L ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 170/2016/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Khi ly hôn, con chung thì ông Ph trực tiếp nuôi cháu V; bà L cấp dưỡng mỗi tháng 800.000 đồng; đối với tài sản chung, nợ chung cả hai không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không đặt vấn đề giải quyết.

[3] Ngày 04/02/2020, ông Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 1226m^2, theo đo đạc thực tế 1.211,4m^2 (trong đó có 86,4m^2 diện tích thuộc HLATĐB) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Ph ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 gắn liền với đất theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Ph.

Bị đơn bà L có đơn phản tố yêu cầu chia đôi tài sản nêu trên vì cho rằng đây là sản chung của bà L, ông Ph hình thành trong thời kỳ hôn nhân chưa chia, bị đơn yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

[4] Nguyên đơn cho rằng: Nhà, đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc: Ngày 18/02/2014 ông Ph được chia thừa kế đối với phần diện tích 5.112,2m^2 do cha ông Ph để lại. Sau đó, ngày 20/02/2014 ông Ph đã ký "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị G với giá 300.000.000 đồng, ông Ph nhận cọc trước 100.000.000 đồng ngay trong ngày ký giấy đặt cọc. Đến ngày 25/3/2014, ông Ph dùng 70.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc của bà G để ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng phần diện tích 1.226m^2 trên có căn nhà cấp 4 (là nhà, đất tranh chấp) của ông Nh và bà Ch. Đến ngày 27/5/2014 ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất này. Về phía bị đơn cho rằng: Số tiền mua nhà, đất của vợ chồng ông Nh, bà Ch là tiền chung của bà L và ông Ph trong thời kỳ hôn nhân còn tồn tại. Vì vậy, yêu cầu chia nhà đất trên cho bà L.

Xét thấy, việc ông Ph có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Nh, bà Ch vào ngày 25/3/2014 với số tiền 70.000.000 đồng là có thật. Tuy nhiên, nguồn tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất này không phải tiền ông Ph nhận tiền đặt cọc của bà G, bởi lẽ "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" ngày 20/02/2014 mà ông Ph dùng làm chứng cứ để chứng minh nguồn gốc tiền mua nhà đất có nhiều điểm không phù hợp. Cụ thể: Giấy đặt cọc thể hiện ông Ph và bà G có địa chỉ cư ngụ tại huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương là không đúng, bởi vì ngày 29/3/2014 thì huyện Bàu Bàng mới làm lễ công bố thành lập. Mặt khác, Văn bản phân chia thừa kế ngày 18/02/2014 (BL 86), Giấy ủy quyền ngày 18/02/2014 (BL 82), Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Ph và vợ chồng ông Nh, bà Ch ngày 25/3/2014 (BL 283) thì ông Phương đều ghi địa chỉ cư ngụ là huyện Bến Cát. Do vậy "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" ghi địa chỉ ông Ph cũng như bà Gái cư ngụ vào thời điểm 20/02/2014 ở huyện Bàu Bàng là không đúng (vì chưa có huyện Bàu Bàng ở thời điểm này). Tòa án sơ thẩm căn cứ Nghị quyết 136/NQ-CP ngày 29/12/2013 của Chính phủ để cho rằng ông Ph ghi địa chỉ cư ngụ huyện Bàu Bàng là phù hợp là không có cơ sở. Trong "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" thể hiện ông Ph chuyển nhượng cho bà G thửa đất 780, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.112m^2. Điều này là không hợp lý vì: Tại thời điểm ngày 20/02/2014 thì ông Ph chưa làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ, vì vậy không thể nào ông Ph biết được thửa đất chuyển nhượng cho bà G là thửa đất 780, tờ bản đồ số 19 có diện tích 5.112m^2 để ghi vào giấy đặt cọc. Trong "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" thể hiện số tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 20/02/2014, nhưng trong giấy đặt cọc này không thể hiện được việc bà G đã giao số tiền đặt cọc cho ông Ph chưa? Ông Ph đã nhận đủ số tiền đặt cọc chưa? Cả ông Ph và bà G đều không đưa ra được chứng cứ có việc giao, nhận tiền đặt cọc vào ngày 20/02/2014. Mặt khác trong Hợp đồng CNQSDĐ ngày 20/6/2014 (BL 108) giữa ông Ph và bà G thì lại xác định số tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng và đưa một lần

ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng (ngày 20/6/2014). Như vậy nếu bà G nhận chuyển nhượng đất với giá 300.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng thì trong hợp đồng phải thể hiện bà G chỉ còn nghĩa vụ thành toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng, nhưng ở đây thể hiện bà G có nghĩa vụ thanh toán 300.000.000 đồng ngay sau khi hợp đồng được công chứng là không phù hợp với nội dung Giấy đặt cọc.

Từ những phân tích nêu trên có đủ cơ sở khẳng định: "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" ngày 20/02/2014 là có sự giả tạo. Việc ông Ph dùng giấy đặt cọc trên làm chứng cứ để chứng minh nguồn tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Nh, bà Ch là không có giá trị pháp lý. Tại phiên tòa, ông Ph không có chứng cứ gì khác chứng minh nguồn tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Nh, bà Ch là tiền riêng của cá nhân ông Ph. Do đó nhà, đất tranh chấp nêu trên là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Ph và bà L còn tồn tại, theo Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định "*Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng*", do đó nhà đất tranh chấp là tài sản chung của ông Ph, bà L.

Xét công sức đóng góp tạo lập tài sản: Theo ông Ph thì bà L không có đóng góp gì trong việc tạo lập tài sản tranh chấp. Về phía bà L thì cho rằng đó là tài sản chung do cả ông Ph và bà L cùng tạo lập nên. Tuy nhiên như trên đã phân tích thì ý kiến của ông Ph cho rằng tài sản tranh chấp được tạo lập do tiền chuyển nhượng đất mà ông Ph được thừa kế riêng là không có cơ sở. Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2020 (BL 48) tại Tòa án huyện Bàu Bàng, bà L đã khai: *"Mẹ ông Ph cho tôi và anh Ph phần đất khoảng 6.000m^2 đất trồng cây điều, sau đó hai vợ chồng trồng cao su, sau đó ông Ph ra sổ và bán đất và cao su lấy tiền mua lại phần đất hiện nay ông Ph đang ở"* và *"tôi có ở trên phần đất này khoảng 1 đến 2 tháng, khi mua đất có nhà và cây cao su", "tiền mua đất là tiền ông Ph bán đất của mẹ ông Ph cho để mua phần đất này, tôi và ông Ph làm không có tiền dư.."*. Như vậy, bà L có xác nhận có cùng ông Ph sử dụng, canh tác đất cha mẹ ông Ph cho và sau đó mua nhà, đất tranh chấp thì bà L cũng có quản lý sử dụng. Tuy nhiên về công sức tạo lập tài sản này thì ông Ph có công sức nhiều hơn khi bà L thừa nhận tiền mua nhà, đất là phần lớn từ tiền bán đất của cha mẹ ông Ph cho để mua, ông Ph là người trực tiếp thực hiện chuyển nhượng nhà, đất. Ngoài ra, ông Ph cũng là người trực tiếp quản lý, gìn giữ nhà đất này từ năm 2014 cho đến nay. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì cần tính *"Công sức đóng góp của vợ chồng vào việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung*", Hội đồng xét xử xác định ông Ph được chia 60% giá trị nhà đất tranh chấp, bà L được chia 40% giá trị nhà đất tranh chấp.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 01/12/2021 thì diện tích 100m^2 đất thổ cư có giá: 1.000.000 đồng/m^2 =100.000.000 đồng; diện tích 1111,4m^2 đất cây lâu năm có giá 500.000đồng/ m^2 = 556.771.000 đồng; diện tích 100m^2 nhà có giá 3.080.000 đồng/m^2 (giá trị sử dụng còn lại: 30%) = 308.000.000 đồng; giá trị tài

sản cây lâu năm trên đất là:1.071.000đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp: 965.842.000 đồng. Ông Ph được chia 60% tương ứng: 579.502.200đồng; bà Linh được chia 40% tương ứng: 386.339.800 đồng.

Xét yêu cầu chia hiện vật của bà L: Theo đơn phản tố ngày 23/11/2020 (BL154) bà L yêu cầu được chia đôi tài sản tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà L yêu cầu chia bằng hiện vật. Xét thấy, theo Quyết định số 25/QĐ-UB ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương thì diện tích đất tranh chấp đủ điều kiện tách thửa. Vì vậy, có đủ điều kiện chia bằng hiện vật cho ông Ph, bà L. Căn cứ trích đo địa chính do VPĐKĐĐ huyện Bàu Bàng lập ngày 28/9/2020; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2021 có đủ điều kiện chia bằng hiện vật cho ông Ph, bà L. Tuy nhiên đối với diện tích đất thổ cư thì không đủ điều kiện để tách thành 02 thửa nên giao toàn bộ diện tích đất thổ cư cho ông Ph sử dụng. Vì vậy, chia cho ông Ph diện tích đất 757,1m^2 (trong đó có 100m^2 thổ cư và 657,1m^2 đất cây lâu năm), trên đất có căn nhà cấp 4 và các công trình phụ, cây lâu năm gắn liền với đất; tổng giá trị hiện vật ông Ph được nhận là: 737.462.000 đồng; chia cho bà L diện tích đất 454,3m^2 (trong đó có 35m đất HLBVĐB) có giá trị 227.150.000 đồng trên đất có các cây trồng lâu năm là 01 cây mai, 02 cây ổi, 01 cây mãng cầu, 10 cây chuối, 01 cây cóc và 01 cây chanh; tổng giá trị hiện vật bà L được nhận là: 228.380.000 đồng. Do giá trị hiện vật ông Ph được nhận cao hơn 60% giá trị tài sản mà ông Ph được chia do đó ông Ph có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệnh cho bà L là 157.959.800 đồng.

[5] Đối với mái che tôn, cột sắt do ông Ph tự lắp đặt trên phần đất chia cho bà L thì ông Ph phải tự tháo dỡ.

Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm: Chia tài sản tranh chấp cho nguyên đơn và bị đơn cho phù hợp với pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

Án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo luật định.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Duy L

2. Sửa Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 30/2021/HNGĐ-ST ngày 23/4/2021 Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Ph đối với bà Nguyễn Thị Duy L về việc "Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn".

Xác định phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 1.211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1.125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã (nay là thị trấn) Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Ph ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản chung của ông Dương Văn Ph và bà Nguyễn Thị Duy L.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Duy L đối với ông Dương Văn Ph về việc chia diện tích theo đo đạc thực tế 1.211,4m^2 nêu trên và căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông.

2.3 Chia tài sản chung là nhà và đất cho ông Ph, bà L như sau:

- Chia cho ông Ph diện tích đất 757,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 13; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích: 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông; cùng các cây trồng trên đất gồm 04 cây mai tại khu phố Bến Lớn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Tổng giá trị ông Ph được chia là: 737.462.000 (bảy tram ba mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn) đồng.

- Chia cho bà L diện tích đất 454,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố Bến Lớn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, trên đất có 01 cây mai, 02 cây ổi, 01 cây mãng cầu, 10 cây chuối, 01 cây cóc và 01 cây chanh. Có tổng giá trị là: 228.380.000 (hai trăm hai mươi tám triệu ba trăm tám mươi nghìn) đồng.

Ông Ph, bà L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo Quyết định của Bản án.

(Có bản vẽ kèm theo)

Buộc ông Dương Văn Ph phải tháo dỡ phần mái che tôn, cột sắt trên phần đất giao cho bà Nguyễn Thị Duy L sử dụng.

Buộc ông Dương Văn Ph phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Duy L số tiến 157.959.800 (một trăm năm mươi bảy triệu chín trăm năm mươi chín nghìn tám trăm) đồng**.**

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Duy L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Dương Văn Ph chậm thanh toán số tiền trên, thì ông Phương còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và bản vẽ: Số tiền 3.123.000 (ba triệu một trăm hai mươi ba nghìn) đồng, ông Ph, bà L mỗi người nộp ½. Do ông Ph đã nộp nên buộc bà Nguyễn Thị Duy L phải hoàn trả cho ông Ph 1.561.500 (một triệu năm trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Văn Ph phải nộp số tiền 28.975.100 (hai mươi tám triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm) đồng được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo Biên lai thu tiền số AA/2016 - 0021428 ngày 14/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng. Ông Ph còn phải nộp số tiền 21.475.100 (hai mươi mốt triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm) đồng.

- Bà Nguyễn Thị Duy L phải nộp số tiền 19.136.800 (mười chín triệu một trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm) đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2016 - 0050887 ngày 08/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một. Bà Nguyễn Thị Duy L còn phải nộp thêm số tiền là 16.636.800 đồng.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà L không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho bà Linh số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2016/0051433 ngày 11/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

6. 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 quy 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (24/01/2022)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Đã ký

Đoàn Hoài Trí

Thẩm phán thành viên **Thẩm phán chủ tọa**

BÁO ÁN HNGĐPT (án TDM)

Vụ: tranh chấp tài sản chung sau ly hôn.

- Nguyên đơn: Ông Dương Văn Phương, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố Bến Lớn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Duy Linh, sinh năm 1977; Đăng ký hộ khẩu: Khu phố Xà Mách, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Địa chỉ tạm trú: Số 233/55, Tổ 3, Khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Thành, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu phố Bến Lớn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Gái, sinh năm 1972; Địa chỉ: Khu phố Cây Sắn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn trình bày:* Ông Dương Văn Phương và bà Nguyễn Thị Duy Linh tự nguyện tìm hiểu, đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Lai Uyên, huyện Bến Cát (nay là huyện Bàu Bàng), tỉnh Bình Dương năm 2004. Do vợ chồng xảy ra mâu thuẫn trầm trọng không thể tiếp tục sống chung với nhau nên đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 170/2016/HNGD-ST ngày 08/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Quá trình chung sống, giữa ông Phương và bà Linh không tạo lập được tài sản chung nào. Ngày 18/02/2014, mẹ ông Phương cùng với các anh chị em của ông Phương đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông Dương Văn Bằng (cha ông Phương) để lại là phần diện tích đất 18.737m^2, thửa số 383, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bến Cát, trong đó phần đất ông Phương được phân chia là 5112,2m^2. Sau khi được phân chia, ông Phương đã làm thủ tục và đã được UBND huyện Bàu Bàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 322565, số vào sổ CH06646 ngày 04/6/2014 diện tích 5112,2m^2, thuộc thửa số 780, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Ngày 20/02/2014, ông Phương đã ký giấy đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5112,2m^2 cho bà Nguyễn Thị Gái và đã nhận tiền cọc 100.000.000đồng của bà Gái để lấy tiền nhận chuyển nhượng phần đất 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông (phần nhà đất đang tranh chấp) của ông Lê Minh Nhật và bà Trần Thế Dạ Chinh vào năm 2014 với giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000đồng.

Do nguồn tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là do ông Phương đã ký đặt cọc chuyển nhượng phần đất ông được thừa kế riêng cho bà Nguyễn Thị Gái nên đây là tài sản riêng của ông Phương, hiện ông Phương và vợ ông là bà Ngô Thị Thành đang trực tiếp quản lý sử dụng. Do ông Phương muốn lập thủ tục thế

chấp để vay vốn ngân hàng đối với nhà đất nêu trên nhưng phần đất trên được cấp trong kỳ kỳ hôn nhân giữa ông Phương và bà Linh nên bà Linh phải ký tên ông Phương mới làm thủ tục được, đã nhiều lần ông Phương nói với bà Linh ký thủ tục nhưng bà Linh không hợp tác. Do đó, ông Phương phải khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2), thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Phương.

* *Bị đơn trình bày*:

Ông Dương Văn Phương và bà Nguyễn Thị Duy Linh sống chung với nhau năm 1999 và đăng ký kết hôn năm 2004 tại Ủy ban nhân dân xã Lai Uyên, huyện Bến Cát (nay là huyện Bàu Bàng), tỉnh Bình Dương nhưng đã ly hôn vào năm 2016. Quá trình chung sống, ông Phương và bà Linh tạo lập được phần đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch bông, căn nhà này đã có sẵn khi mua phần đất diện tích 1226m^2. Do ông Phương và bà Linh đã ly hôn nên nhà đất trên hiện ông Phương là người đang quản lý, sử dụng. Toàn bộ tài sản trên là tài sản chung của ông Phương và bà Linh đã tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân nên việc ông Phương yêu cầu Tòa án xác định nhà đất trên là tài sản riêng của ông Phương thì bà Linh không đồng ý, bà Linh yêu cầu phản tố là yêu cầu được chia đôi tài sản nêu trên, yêu cầu được nhận bằng giá trị và đồng ý để ông Dương nhận bằng hiện vật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Ngô Thị Thành) trình bày*: Bà Thành là vợ của ông Dương Văn Phương. Bà Thành thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của ông Phương nên bà Thành không có ý kiến gì thêm.

* *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Gái trình bày*: Năm 2014 (không nhớ rõ ngày, tháng), bà Gái nghe ông Dương Văn Phương có nhu cầu bán đất, bà Gái hỏi thì ông Phương nói bán phần đất mà ông Phương được thừa kế của cha ông Phương để lại diện tích 5.112,2m^2, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; khi đó phần đất này ông Phương chưa được cấp GCNQSD nhưng do có nhu cầu mua nên bà Gái và ông Phương đã thống nhất chuyển nhượng phần đất trên với giá 300.000.000đồng. Lúc đầu bà Gái và ông Phương ký giấy tay đặt cọc (do đã lâu nên chỉ biết năm 2014 chứ không nhớ cụ thể ngày tháng), bà Gái đặt cọc trước cho ông Phương 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh

toán lúc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 4 đến 5 tháng sau kể từ thời điểm ký giấy đặt cọc ông Phương mới được cấp GCNQSDĐ nên hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm hai bên ký giấy đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có mặt ông Phương chứ không có mặt bà Linh. Sau đó, bà Gái làm thủ tục và được cấp GCNQSDĐ, hiện phần đất này bà Gái cũng đã chuyển nhượng cho người khác. Việc ông Phương bán phần đất trên để lấy tiền sử dụng vào mục đích gì thì bà không rõ và bà cũng không nắm được nguồn tiền để ông Phương nhận chuyển nhượng nhà đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH 06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 nên việc tranh chấp giữa ông Phương và bà Linh thì bà Gái không có ý kiến.

- Tại Bản án HNGĐST số 30/2021/HNGĐ-ST ngày 23/4/2021 Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn Phương đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Duy Linh về việc "Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn".

Xác định phần đất diện tích 1226m^2 theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã (nay là thị trấn) Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Dương Văn Phương. (Có bản vẽ kèm theo).

Ông Phương có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ nêu trên theo bản án của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Duy Linh với nguyên đơn ông Dương Văn Phương về việc chia đôi diện tích 1.226m^2 theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã (nay là thị trấn) Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, ngày 04/5/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị Duy Linh có đơn kháng cáo toàn bộ quyết định của Bản án.

NHẬN ĐỊNH

Nguyên đơn (ông Dương Văn Phương) và bị đơn (bà Nguyễn Thị Duy Linh) trước đây là vợ chồng và có 01 con chung tên Dương Thị Tuyết Vy, sinh ngày 16/12/2006. Ngày 08/12/2016, ông Phương và bà Linh ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 170/2016/QĐST- HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Khi ly hôn, con chung thì ông Phương trực tiếp nuôi cháu Vy; bà Linh cấp dưỡng mỗi tháng 800.000 đồng; Đối với tài sản chung, nợ chung cả hai không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không đặt vấn đề giải quyết.

Ngày 04/02/2020, ông Phương khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 1.226m^2, theo đo đạc thực tế 1.211,4m^2 (trong đó có 86,4m^2 diện tích thuộc HLATĐB) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 gắn liền với đất theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Phương. Bị đơn bà Linh có đơn phản tố yêu cầu chia đôi tài sản nêu trên vì cho rằng đó là sản chung của bà Linh, ông Phương hình thành trong thời kỳ hôn nhân chưa chia, bị đơn yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

Xét kháng cáo của bị đơn:

Nguyên đơn cho rằng: Nhà, đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc: ngày 18/02/2014 ông Phương được chia thừa kế đối với phần diện tích 5.112,2m^2 do cha ông Phương để lại. Sau đó, ngày 20/02/2014 ông Phương đã ký "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" nhằm chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị Gái với giá 300.000.000đồng, ông Phương nhận cọc trước 100.000.000 đồng ngay trong ngày ký giấy đặt cọc. Đến ngày 25/3/2014, ông Phương dùng 70.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc của bà Gái để ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng phần diện tích 1.226m^2 trên có căn nhà cấp 4 (là nhà, đất tranh chấp) của ông Nhật và bà Chinh. Đến ngày 27/5/2014 ông Phương được cấp GCNQSDĐ đối với nhà đất này.

Bị đơn cho rằng: số tiền mua nhà, đất của vợ chồng ông Nhật, bà Chinh là tiền chung của bà Linh và ông Phương trong thời kỳ hôn nhân còn tồn tại. Vì vậy yêu cầu chia nhà đất trên.

Xét thấy việc ông Phương có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Nhật, bà Chinh vào ngày 25/3/2014 với số tiền 70.000.000 đồng là có thật. Tuy nhiên nguồn tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất này không phải tiền ông Phương

nhận tiền đặt cọc của bà Gái, bởi lẽ "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" ngày 20/02/2014 mà ông Phương dùng làm chứng cứ để chứng minh nguồn gốc tiền mua nhà đất có nhiều điểm không phù hợp. Cụ thể:

- Giấy đặt cọc thể hiện ông Phương và bà Gái có địa chỉ cư ngụ tại huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương là không đúng, bởi vì ngày 29/3/2014 thì huyện Bàu Bàng mới làm Lễ công bố thành lập; mặt khác, Văn bản phân chia thừa kế ngày 18/02/2014 (BL 86), Giấy ủy quyền ngày 18/02/2014 (BL 82), Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Phương và vợ chồng ông Nhật, bà Chinh ngày 25/3/2014 (BL 283) thì ông Phương đều ghi địa chỉ cư ngụ là huyện Bến Cát. Do vậy "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" ghi địa chỉ ông Phương cũng như bà Gái cư ngụ vào thời điểm 20/02/2014 ở huyện Bàu Bàng là không đúng (chưa có huyện Bàu Bàng ở thời điểm này). Tòa án sơ thẩm căn cứ Nghị quyết 136/NQ-CP ngày 29/12/2013 của Chính phủ để cho rằng ông Phương ghi địa chỉ cư ngụ huyện Bàu Bàng là hợp lý là không chính xác.

- Trong "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" thể hiện ông Phương chuyển nhượng cho bà Gái thửa đất 780, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.112m^2. Điều này là không hợp lý vì: tại thời điểm ngày 20/02/2014 thì ông Phương chưa làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ, vì vậy làm sao ông Phương biết được thửa đất chuyển nhượng cho bà Gái là thửa đất 780, tờ bản đồ số 19 có diện tích 5.112m^2 để ghi vào giấy đặt cọc. (Thửa đất đất 780, tờ bản đồ số 19 có diện tích 5.112m^2 được cấp Giấy CNQSDĐ ngày 04/6/2014).

- Trong "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" thể hiện số tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 20/02/2014, nhưng trong giấy đặt cọc này không thể hiện được việc bà Gái đã giao số tiền đặt cọc cho ông Phương chưa? Ông Phương đã nhận đủ số tiền đặt cọc chưa? Cả ông Phương và bà Gái đều không đưa ra được chứng cứ có việc giao, nhận tiền đặt cọc vào ngày 20/02/2014. Mặt khác trong Hợp đồng CNQSDĐ ngày 20/6/2014 (BL 108) giữa ông Phương và bà Gái thì lại xác định số tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng và đưa một lần ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng (ngày 20/6/2014). Như vậy nếu bà Gái nhận chuyển nhượng đất với giá 300.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng thì trong hợp đồng phải thể hiện để bà Gái chỉ còn nghĩa vụ thành toán là 200.000.000 đồng, nhưng ở đây thể hiện bà Gái có nghĩa vụ thanh toán 300.000.000 đồng ngay sau khi HĐ được công chứng là không phù hợp với nội dung Giấy đặt cọc.

Từ những phân tích nêu trên có đủ cơ sở khẳng định: "Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ" ngày 20/02/2014 là có sự giả tạo. Việc ông Phương dùng giấy đặt cọc trên làm chứng cứ để chứng minh nguồn tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Nhật, bà Chinh là không có giá trị pháp lý. Tại phiên tòa, ông Phương không có chứng cứ gì khác chứng minh nguồn tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Nhật, bà Chinh là tiền riêng của cá nhân ông Phương. Do đó nhà, đất

tranh chấp nêu trên là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Phương và bà Linh còn tồn tại.

Theo Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định " *Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng*". Do vậy nhà, đất tranh chấp là tài sản chung của ông Phương và bà Linh, bà Linh phản tố yêu cầu chia tài sản chung nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Xét công sức đóng góp tạo lập tài sản: Theo ông Phương thì bà Linh không có đóng góp gì trong việc tạo lập tài sản tranh chấp. Về phía bà Linh thì cho rằng đó là tài sản chung do cả ông Phương và bà Linh cùng tạo lập nên. Tuy nhiên như trên đã phân tích thì ý kiến của ông Phương cho rằng tài sản tranh chấp được tạo lập do tiền chuyển nhượng đất mà ông Phương được thừa kế riêng là không có cơ sở. Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2020 (BL 48) tại Tòa án huyện Bàu Bàng, bà Linh đã khai: *"Mẹ ông Phương cho tôi và anh Phương phần đất khoảng 6.000m^2 đất trồng cây điều, sau đó hai vợ chồng trồng cao su, sau đó ông Phương ra sổ và bán đất và cao su lấy tiền mua lại phần đất hiện nay ông Phương đang ở"," tôi có ở trên phần đất này khoảng 1 đến 2 tháng, khi mua đất có nhà và cây cao su", " tiền mua đất là tiền ông Phương bán đất của mẹ ông Phương cho để mua phần đất này, tôi và ông Phương làm không có tiền dư.."*. Như vậy, bà Linh có xác nhận có cùng ông Phương sử dụng, canh tác đất cha mẹ ông Phương cho và sau đó mua nhà, đất (đang tranh chấp) thì bà Linh cũng có quản lý sử dụng. Tuy nhiên về công sức tạo lập tài sản này thì ông Phương có công sức nhiều hơn khi bà Linh thừa nhận tiền mua nhà, đất là phần lớn từ tiền bán đất của cha mẹ ông Phương cho để mua, ông Phương là người trực tiếp thực hiện chuyển nhượng nhà, đất. Ngoài ra ông Phương cũng là người trực tiếp quản lý, gìn giữ nhà đất này từ năm 2014 cho đến nay. Vì vậy căn cứ điểm b khoản 2 Điều 59 LHNGĐ năm 2014 thì cần tính *"Công sức đóng góp của vợ chồng vào việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung"* xác định ông Phương được chia 60% giá trị nhà đất tranh chấp, bà Linh được chia 40% giá trị nhà đất tranh chấp.

Nhà, đất tranh chấp đã được định giá có tổng giá trị là:1.350.000.000 đồng (giá trị đất 1.275.000 đồng, giá trị nhà 75.000.000 đồng) được chia: Ông Phương 60% tương ứng: 810.000.000 đồng; bà Linh được chia 40% tương ứng: 540.000.000 đồng. Ông Phương được nhận toàn bộ hiện vật và phải thanh toán cho bà Linh giá trị bằng tiền là 540.000.000 đồng.

Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm: chia tài sản tranh chấp cho nguyên đơn và bị đơn cho phù hợp với pháp luật.

Đề xuất:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Chia nhà, đất tranh chấp có tổng giá trị:1.350.000.000 đồng (giá trị đất 1.275.000 đồng, giá trị nhà 75.000.000 đồng) cho: Ông Phương 60% tương ứng:

810.000.000 đồng; bà Linh 40% tương ứng: 540.000.000 đồng. Ông Phương nhận toàn bộ hiện vật và thanh toán cho bà Linh giá trị bằng tiền là 540.000.000 đồng.

Trên đây là báo cáo nội dung và ý kiến đề xuất giải quyết vụ việc. Kính trình Lãnh đạo xem xét và cho ý kiến trao đổi.

Ý kiến lãnh đạo **Người báo cáo**

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2021/HNGĐ-ST
Ngày: 23/4/2021
V/v tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Minh Lý;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- *Thư ký phiên tòa***:** Bà Trần Thị Cẩm Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/3/2021, 22/4/2021 và ngày 23/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hôn nhân và gia đình thụ lý số 467/2020/TLST-HNGĐ ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2021/QĐXXST-HNGĐ ngày 25 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Văn Phương, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố Bến Lớn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đậu Văn Cường, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp Hố Muôn, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương là người đại diện

theo ủy quyền của ông Dương Văn Phương (theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2020). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Duy Linh, sinh năm 1977; Địa chỉ thường trú: Khu phố Xà Mách, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Địa chỉ tạm trú: Số 233/55, Tổ 3, Khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Minh Tuấn, sinh năm 1999; Địa chỉ: Số 133 đường Lê Lợi, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Duy Linh (theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2020). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Hiệp, công tác tại Công ty luật TNHH MTV Thành Văn - Chi nhánh Bình Dương thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Thành, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu phố Bến Lớn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đậu Văn Cường, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp Hố Muôn, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Thành (theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2020). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Gái, sinh năm 1972; Địa chỉ: Khu phố Cây Sắn, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 04/02/2020 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Đậu Văn Cường trình bày:* Ông Dương Văn Phương và bà Nguyễn Thị Duy Linh tự nguyện tìm hiểu, đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Lai Uyên, huyện Bến Cát (nay là huyện Bàu Bàng), tỉnh Bình Dương năm 2004. Do vợ chồng xảy ra mâu thuẫn trầm trọng không thể tiếp tục sống chung với nhau nên đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 170/2016/HNGD-ST ngày 08/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Quá trình chung sống, giữa ông Phương và bà Linh không tạo lập được tài sản chung nào. Ngày 18/02/2014, mẹ ông Phương cùng với các anh chị em của ông Phương đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông Dương Văn Bằng (cha ông Phương) để lại là phần diện tích đất 18.737m^2, thửa số 383, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương, trong đó phần đất ông Phương được phân chia là 5112,2m^2. Sau khi được

phân chia, ông Phương đã làm thủ tục và đã được UBND huyện Bàu Bàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 322565, số vào sổ CH06646 ngày 04/6/2014 diện tích 5112,2m^2, thuộc thửa số 780, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Ngày 20/02/2014, ông Phương đã ký giấy đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5112,2m^2 cho bà Nguyễn Thị Gái và đã nhận tiền cọc 100.000.000đồng của bà Gái để lấy tiền nhận chuyển nhượng phần đất 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông (phần nhà đất đang tranh chấp) của ông Lê Minh Nhật và bà Trần Thế Dạ Chinh vào năm 2014 với giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000đồng.

Do nguồn tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là do ông Phương đã ký đặt cọc chuyển nhượng phần đất ông được thừa kế riêng cho bà Nguyễn Thị Gái nên đây là tài sản riêng của ông Phương, hiện ông Phương và vợ ông là bà Ngô Thị Thành đang trực tiếp quản lý sử dụng. Do ông Phương muốn lập thủ tục thế chấp để vay vốn ngân hàng đối với nhà đất nêu trên nhưng phần đất trên được cấp trong kỳ kỳ hôn nhân giữa ông Phương và bà Linh nên bà Linh phải ký tên ông Phương mới làm thủ tục được, đã nhiều lần ông Phương nói với bà Linh ký thủ tục nhưng bà Linh không hợp tác. Do đó, ông Phương phải khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2), thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Phương.

Kèm theo ý kiến, yêu cầu của mình, nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 (bản chứng thực); Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 170/2016/HNGD-ST ngày 08/12/2016 (bản phô tô); giấy đặt cọc chuyển nhượng ngày 20/02/2014 (bản phô tô); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 (bản chứng thực); Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 18/02/2014 (bản chứng thực); Bản tự khai của

ông Phương (bản chính); Bản tự khai của ông Đậu Văn Cường (bản chính); Giấy ủy quyền (bản chính).

** Tại bản tự khai ngày 29/7/2020, đơn phản tố ngày 23/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Phan Minh Tuấn trình bày*:

Ông Dương Văn Phương và bà Nguyễn Thị Duy Linh sống chung với nhau năm 1999 và đăng ký kết hôn năm 2004 tại Ủy ban nhân dân xã Lai Uyên, huyện Bến Cát (nay là huyện Bàu Bàng), tỉnh Bình Dương nhưng đã ly hôn vào năm 2016. Quá trình chung sống, ông Phương và bà Linh tạo lập được phần đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch bông, căn nhà này đã có sẵn khi mua phần đất diện tích 1226m^2. Do ông Phương và bà Linh đã ly hôn nên nhà đất trên hiện ông Phương là người đang quản lý, sử dụng. Toàn bộ tài sản trên là tài sản chung của ông Phương và bà Linh đã tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân nên việc ông Phương yêu cầu Tòa án xác định nhà đất trên là tài sản riêng của ông Phương thì bà Linh không đồng ý, bà Linh yêu cầu phản tố là yêu cầu được chia đôi tài sản nêu trên, yêu cầu được nhận bằng giá trị và đồng ý để ông Dương nhận bằng hiện vật.

Cùng với đơn phản tố, bị đơn đã cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án:Bản tự khai của ông Phan Minh Tuấn ngày 29/7/2020 (bản chính); giấy ủy quyền ngày 17/7/2020 (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 (bản phô tô).

** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thành do ông Đậu Văn Cường làm đại diện trình bày*: Bà Thành là vợ của ông Dương Văn Phương. Bà Thành thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của ông Phương nên bà Thành không có ý kiến gì thêm.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2020, 21/01/2021 người làm chứng bà Nguyễn Thị Gái trình bày*: Năm 2014 (không nhớ rõ ngày, tháng), bà Gái nghe ông Dương Văn Phương có nhu cầu bán đất, bà Gái hỏi thì ông Phương nói bán phần đất mà ông Phương được thừa kế của cha ông Phương để lại diện tích 5112,2m^2, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, khi đó phần đất này ông Phương chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng do có nhu cầu mua nên bà Gái và ông Phương đã thống nhất chuyển nhượng phần đất trên với giá 300.000.000đồng. Lúc đầu bà Gái và ông Phương ký giấy tay đặt cọc (do đã lâu nên chỉ biết năm 2014 chứ không nhớ cụ thể ngày tháng), bà Gái đặt cọc trước cho ông Phương 100.000.000đồng, số tiền còn lại 200.000.000đồng sẽ thanh toán lúc

hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 4 đến 5 tháng sau kể từ thời điểm ký giấy đặt cọc ông Phương mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm hai bên ký giấy đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có mặt ông Phương chứ không có mặt bà Linh. Sau đó, bà Gái làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện phần đất này bà Gái cũng đã chuyển nhượng cho người khác. Việc ông Phương bán phần đất trên để lấy tiền sử dụng vào mục đích gì thì bà không rõ và bà cũng không nắm được nguồn tiền để ông Phương nhận chuyển nhượng nhà đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 nên việc tranh chấp giữa ông Phương và bà Linh thì bà Gái không có ý kiến.

* Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 gắn liền với đất diện tích 100m^{2}có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Phương.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

+ Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu công nhận phân đất 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất là tài sản riêng, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố xác định tài sản trên là tài sản chung của ông Dương Văn Phương và bà Nguyễn Thị Duy Linh nên yêu cầu chia đôi tài sản nêu trên. Do đó, đây là tranh chấp về công nhận tài sản riêng của vợ chồng sau khi ly hôn và tranh chấp chia tài sản của vợ chồng sau khi ly hôn.

+ Do bà Linh là người không biết chữ nên trong đơn phản tố ngày 23/11/2020, đơn cầu cầu luật sư ngày 03/7/2020, giấy ủy quyền ngày 17/7/2020 phải có ông Nguyễn Đình Thắng ký tên với tư cách người làm chứng.Thậm chí trong đơn xin trích lục ngày 02/7/2020 bà Linh không viết được phải nhờ ông Nguyễn Đình Thắng viết dùm. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng thực hiện lấy lời khai không đúng mẫu theo quy định tại Nghị quyết 01/2017/NQQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao vì bà Linh không biết chữ nhưng không được đọc lại cho bà Linh

nghe nên Tòa án không thể lấy Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

+ Lời khai của ông Dương Văn Phương có sự mâu thuẫn về giá chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Gái phần diện tích 5112,2m^2, ông Phương có lúc khai chuyển nhượng cho bà Gái với giá 300.000.000đồng, lúc khai chuyển nhượng 500.000.000đồng. Bà Gái lúc thì khai không nhớ thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Dương Văn Phương đối với diện tích đất 5112,2m^2, lúc thì khai ký hợp đồng chuyển nhượng sau thời điểm ký giấy đặt cọc 4 đến 5 tháng. Giấy đặt cọc ngày 20/02/2014 không có giá trị pháp lý và có dấu hiệu giả mạo vì giấy đặt cọc không có công chứng, chứng thực và tại thời điểm này huyện Bàu Bàng chưa được thành lập nhưng trong giấy đặt cọc lại ghi địa chỉ thửa đất tọa lạc tại huyện Bàu Bàng. Mặt khác, tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 được ký kết giữa ông Dương Văn Phương và bà Nguyễn Thị Gái có ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng và phương thức thanh toán là bằng tiền mặt, thanh toán một lần ngay khi hợp đồng được công chứng nên không có việc đặt cọc trước đó giữa ông Phương và bà Gái. Đối với phần đất tranh chấp 1226m^2, cả ông Phương và người làm chứng là ông Nhật, bà Chinh đều khai giá của phần đất là 230.000.000đồng nhưng đại diện nguyên đơn lại khai giá bán 70.000.000đồng nên lời khai của đại diện nguyên đơn là không có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chia đôi phần diện tích đất diện tích 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất cho ông Phương và bà Linh. Tuy nhiên, theo đơn yêu cầu phản tố bị đơn yêu cầu được nhận bằng giá trị, tại phiên tòa bị đơn yêu cầu được nhận bằng hiện vật đối với tài sản trên, đồng ý để cho ông Phương được chia phần đất gắn liền với căn nhà cấp 4, bà Linh sẽ nhận phần đất trống, ai được chia phần hiện vật có giá trị cao hơn thì phải hoàn trả lại giá trị cho người đó.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa sơ thẩm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định pháp luật của người tiến hành tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định các Điều 70, 71, 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thủ tục xét xử theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng xét xử theo quy định pháp luật. Vụ án được xét xử trong thời hạn luật định. Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm về tố tụng.

Về nội dung: Tài sản mà các đương sự tranh chấp là phần đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất theo lời khai của các

đương sự cũng như chứng cứ trong hồ sơ có nguồn gốc do ông Phương nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Minh Nhật và bà Trần Thế Dạ Chinh theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/3/2014 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014. Thời điểm nhận chuyển nhượng phần đất này, khi đó ông Phương và bà Linh đang trong thời kỳ hôn nhân nhưng theo lời khai của các đương sự là ông Phương và bà Linh thì đã sống ly thân từ năm 2008. Điều này cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng là bà Nguyễn Thị Gái và bà Nguyễn Thế Dạ Chinh khai xác định tại thời điểm ông Phương bán đất cho bà Gái và nhận chuyển nhượng đất của bà Chinh, ông Nhật đều không có mặt bà Linh.

Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 18/02/2014 thì ông Phương được hưởng một phần thừa kế của cha ông Phương là ông Dương Văn Bằng với diện tích là 5112,2 m^2, sau đó ông Phương làm thủ tục kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5112,2m^2, thuộc thửa số 780, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị Gái theo Giấy đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/2/2014 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2014 nên có căn cứ xác định nguồn tiền để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương là của ông Phương đã chuyển nhượng phần đất thừa kế.

Ngoài ra, căn cứ Biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng ngày 20/5/2020, bị đơn bà Linh cũng đã trình bày là bà và ông Phương sống ly thân từ năm 2008, khi ly thân bà Linh chuyển về Thủ Dầu Một sinh sống. Nguồn tiền để mua phần đất này là *"tiền ông Phương bán đất của mẹ ông Phương cho, tôi và ông Phương làm không có tiền dư; Tôi không tham gia mua bán đất này, ông Phương tự mua và làm giấy tờ tôi không biết"*.

Từ các phân tích trên nhận thấy tài sản là phần đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương mà các bên đang tranh chấp mặc dù được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông Phương và bà Linh. Tuy nhiên, nguồn tiền mà ông Phương bỏ ra để nhận chuyển nhượng phần đất này là từ tiền mà ông đã bán phần đất mà ông được thừa kế riêng trong thời kỳ hôn nhân, thời điểm ông Phương nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 1226m^2 của ông Nhật, bà Chinh thì ông Phương và bà Linh đã sống ly thân; bà Linh cũng không cung cấp được chứng cứ thể hiện ông Phương đồng ý nhập phần đất ông Phương nhận thừa kế riêng vào tài sản chung của vợ chồng nên theo quy định tại Điều 27, Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 có cơ sở xác định phần đất mà các bên đang tranh chấp hiện nay là tài sản riêng của ông Dương Văn Phương. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Phương là có cơ sở chấp nhận, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (trong đó có 86,4m^2 diện tích thuộc HLATĐB, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2, có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Dương Văn Phương. Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố xác định tài sản trên là tài sản chung của ông Dương Văn Phương và bà Nguyễn Thị Duy Linh nên yêu cầu chia đôi.

Từ nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "*Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn*" theo quy định tại khoản 1 Điều 28 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền:* Ngày 19/02/2020, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng thụ lý giải quyết vụ án, nhưng ngày 30/9/2020 Tòa án dân huyện Bàu Bàng đã ban hành quyết định số 03/2020/QĐST-CVA chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết theo thẩm quyền vì cho rằng tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn yêu cầu luật sư của bị đơn thể hiện bị đơn bà Nguyễn Thị Duy Linh đang cư trú tại Tổ 3, Khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Quá trình giải vụ án, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn xác định bị đơn sinh sống tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng thụ lý giải quyết. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất về kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính ngày 28/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng và thống nhất với nhau giá trị nhà đất tranh chấp tại Biên bản làm việc ngày 24/12/2020, cụ thể: Tổng giá trị nhà đất tranh chấp là 1.350.000.000đồng, trong đó giá trị đất 1.275.000.000đồng tương đương 1.052.848đồng/m^2, giá trị căn nhà 75.000.000đồng nên Hội đồng căn cứ vào kết quả trên để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đối với diện tích đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1226m^2, theo đo đạc thực tế thì diện tích giảm chỉ còn 1211,4m^2 nhưng các đương sự xác định diện tích đất giảm là do làm đường còn mốc, ranh phần đất không thay đổi nên các đương sự không có ý kiến. Ngoài ra, trên đất còn có 48 cây Cao su nhưng các đương sự xác định không tranh chấp.

[2]. *Về nội dung*: Ông Dương Văn Phương và bà Nguyễn Thị Duy Linh là vợ chồng, đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của

các đương sự số 170/2016/QĐST- HNGĐ ngày 08/12/2016, phần tài sản chung không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngày 04/02/2020, ông Phương khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 1226m^2, theo đo đạc thực tế 1211,4m^2 (trong đó có 86,4m^2 diện tích thuộc HLATĐB, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 gắn liền với đất diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Phương. Bị đơn bà Linh có đơn yêu cầu phản tố chia đôi tài sản nêu trên vì đó là là sản chung của vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân chưa chia, bị đơn yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

[2.1]. Qua kiểm tra hồ sơ cấp quyền sử dụng đất diện tích 5112,2m^2, thuộc thửa số 780, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322565, số vào sổ CH06646 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 04/6/2014 là do ông Phương được nhận thừa kế của cha ông Phương là ông Dương Văn Bằng để lại. Phía đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn cũng thừa nhận phần diện tích đất 5112,2m^2 là ông Dương Văn Phương được thừa kế riêng của cha ông Phương là ông Dương Văn Bằng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2]. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 thì phần đất này là do ông Dương Văn Phương nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh Nhật, bà Trần Thế Dạ Chinh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2014 được Văn phòng công chứng Bến Cát công chứng.

Đại diện nguyên đơn xác định: Ngày 18/02/2014, ông Phương được chia thừa kế đối với phần diện tích 5112,2m^2 do cha ông Phương là ông Dương Văn Bằng để lại. Ngày 20/02/2014, ông Phương đã ký giấy đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất trên cho bà Gái với giá 300.000.000đồng, ông Phương nhận cọc trước 100.000.000đồng. Đến ngày 25/3/2014, ông Phương đã ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng phần diện tích 1226m^2 của ông Nhật và bà Chinh, đến ngày 27/5/2014 ông Phương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Giấy đặt cọc ngày 20/02/2014 thể hiện phần diện tích đất 5112,2m^2 tọa lạc tại huyện Bàu Bàng là không đúng, có dấu hiện giả mạo vì thời điểm này huyện Bàu Bàng chưa được thành lập, hơn nữa đại diện nguyên đơn cho rằng phần đất trên ông Phương chuyển

nhượng cho bà Gái với giá 300.000.000đồng và đặt cọc trước 100.000.000đồng nhưng tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 được ký kết giữa ông Dương Văn Phương và bà Nguyễn Thị Gái có ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng và phương thức thanh toán là bằng tiền mặt, thanh toán một lần ngay khi hợp đồng được công chứng nên không có việc đặt cọc trước đó giữa ông Phương và bà Gái.

Xét, theo như *Nghị quyết 136/NQ-CP ngày 29/12/2013 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính huyện Bến Cát để thành lập thị xã Bến Cát; điều chỉnh địa giới hành chính huyện Tân Uyên để thành lập thị xã Tân Uyên và thành lập 16 phường thuộc thị xã bến Cát, thị xã tân Uyên, thị xã Thuận An và thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương* thì xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng đã được điều chỉnh kể từ ngày 29/12/2013 nên giấy đặt cọc ngày 20/02/2014 có ghi địa chỉ thửa đất tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng là phù hợp.

Mặt khác, việc đặt cọc giữa ông Phương và bà Gái không chỉ được thể hiện tại Giấy đặt cọc ngày 20/02/2014 mà còn được thể hiện tại lời khai của đại diện nguyên đơn và người làm chứng bà Gái. Theo như lời khai của đại diện nguyên đơn và bà Gái thì sau khi được phân chia, mặc dù chưa được sang tên nhưng giữa ông Phương và bà Gái đã thỏa thuận việc đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất 5112,2m^2 cho bà Gái, từ thời điểm ký giấy đặt cọc đến lúc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là 4 đến 5 tháng, điều này hoàn toàn phù hợp với thời gian ông Phương và bà Gái đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2014 (tức là cách thời điểm ký giấy đặt cọc là 4 tháng). Sau khi ký xong giấy đặt cọc, ngày 25/3/2014 ông Phương đã ký hợp đồng chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 1226m^2 của ông Nhật, bà Chinh và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/5/2014, đến ngày 04/6/2014 ông Phương mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5112,2m^2 mà ông Phương được thừa kế riêng nên ngày 20/6/2014 ông Phương và bà Gái mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất này nên đây cũng là lý do mà phần diện tích 1226m^2 mà ông Phương nhận chuyển nhượng của ông Nhật, bà Chinh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước phần đất 5112,2m^2.

Do đó, việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng giữa ông Phương và bà Gái không có việc đặt cọc là không có căn cứ.

[2.3]. Theo như giấy đặt cọc ngày 20/02/2014, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phương với bà Gái ngày 20/6/2014, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nhật, bà Chinh với ông Phương được ký kết ngày 25/3/2014 thì chỉ có một mình ông Phương đứng ra ký kết các giao dịch. Đại diện bị đơn cho rằng do là vợ chồng nên ông Phương và bà Linh thỏa thuận bằng lời nói để cho ông Phương ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nên bà Linh đã không ký. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2020 (BL 48), bà Nguyễn Thị Duy Linh khai "*.. tôi và ông Phương ly thân từ năm 2008, khi*

ly thân tôi về Thủ Dầu Một, Bình Dương sinh sống…", *"tiền mua đất là tiền ông Phương bán của mẹ ông Phương cho để mua phần đất này, tôi và ông Phương làm không có tiền dư..", "... Tôi không tham gia mua bán đất này, ông Phương tự mua và làm giấy tờ tôi không biết"*. Lời thừa nhận trên của bà Linh hoàn toàn phù hợp với lời khai của nguyên đơn và người làm chứng bà Nguyễn Thị Gái cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Mặt khác, tại biên bản lấy lời ngày 21/01/2021 đại diện bị đơn cũng cho rằng khi ông Phương chuyển nhượng phần đất 5112,2m^2 cho bà Nguyễn Thị Gái thì bà Linh hoàn toàn không biết và không có ý kiến, trước khi ly hôn thì ông Phương và bà Linh cũng có thời gian sống ly thân nhưng không rõ là ly thân thời gian nào và ly thân trong khoảng thời gian bao lâu. Người làm chứng bà Nguyễn Thị Gái cũng xác định thời điểm bà Gái nhận chuyển nhượng của ông Phương phần đất 5112,2m^2 hoàn toàn không có mặt bà Linh. Người làm chứng bà Trần Thế Dạ Chinh cũng cho rằng bà không biết bà Nguyễn Thị Duy Linh là ai, bà chỉ biết ông Phương là người mua đất của bà, tại thời điểm chuyển nhượng không có mặt bà Linh, điều đó chứng tỏ thời điểm ông Phương chuyển nhượng phần diện tích đất 5112,2m^2 cho bà Gái cũng như ông Phương nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 1226m^2 của ông Nhật, bà Chinh thì ông Phương và bà Linh không còn sống chung với nhau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng thực hiện lấy lời khai không đúng mẫu theo quy định tại Nghị quyết 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Bà Linh không biết chữ nhưng trong biên bản lấy lời khai không thể hiện là bà Linh đã được nghe đọc lại nên không thể lấy Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tuy nhiên, trong toàn bộ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án mà đại diện bị đơn đã cung cấp cũng như quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng thì bà Linh đã ký tên và họ tên của mình. Ngày 26/3/2021 Tòa án đã triệu tập bà Linh tham gia phiên đối chất vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 08/4/2021 để làm sáng rõ một số vấn đề trong vụ án cũng như làm rõ việc bà Linh biết chữ hay không biết chữ nhưng bà Linh đã không tham gia mà đã có đơn xin vắng mặt nên không thể cho rằng bà Linh không biết chữ. Mặt khác, mặc dù tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2020 không thể hiện là bà Linh đã tự đọc hoặc được nghe đọc lại nội dung của biên bản nhưng phần cuối của biên bản có thể hiện người khai xác nhận lời khai của mình trong biên bản là đúng và đồng ý ký tên, đại diện bị đơn cũng thừa nhận chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị Duy Linh là của bà Linh nên có căn cứ xác định bà Linh đã tự đọc hoặc đã được nghe đọc lại toàn bộ nội dung biên bản nên đã tự mình ký tên vào biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2020.

Căn cứ điểm b mục 3 Nghị quyết số 02/2000/NQ-HĐTP ngày 23/12/2000 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 thì "*…Để bảo vệ quyền lợi chính*

đáng của các bên, trong trường hợp tài sản do vợ, chồng có được trong thời kỳ hôn nhân mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu chỉ ghi tên của vợ hoặc chồng, nếu không có tranh chấp thì đó là tài sản chung của vợ chồng; nếu có tranh chấp là tài sản riêng thì người có tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu phải chứng minh được tài sản này do được thừa kế riêng, được tặng riêng trong thời kỳ hôn nhân hoặc tài sản này có được từ nguồn tài sản riêng quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000…".

Như vậy, từ những lời khai của các đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cở sở xác định phần diện tích đất 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2), thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 là tài sản riêng của ông Dương Văn Phương.

Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định "*...Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng thỏa thuận...*". Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định "*Vợ chồng có quyền có tài sản riêng...Vợ chồng có quyền nhập hoặc không nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung";* Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định "*... Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng...".* Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định "*Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn, tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân...".*

Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định "*Việc nhập tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất và các tài sản khác có giá trị lớn thuộc sở hữu riêng của một bên vợ hoặc chồng vào tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình phải được lập thành văn bản, có chữ ký của cả vợ và chồng. Văn bản đó có thể được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật*".

Điều 46 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định "*Việc nhập tài sản riêng của vợ, chồng vào tài sản chung được thực hiện theo thỏa thuận của vợ chồng. Tài sản được nhập vào tài sản chung mà theo quy định của pháp luật, giao dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì thỏa thuận phải bảo đảm hình thức đó...*".

Mặc dù phần diện tích 1226m^2, thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương được hình thành trong thời kỳ hôn

nhân giữa ông Phương và bà Linh, nhưng thời điểm ông Phương mua phần đất 1226m^2 thì ông Phương và bà Linh đã sống ly thân, nguồn tiền mua phần đất 1226m^2 là do ông Phương bán phần đất 5112,2m^2 được nhận thừa kế riêng để mua. Trường hợp ông Phương và bà Linh thỏa thuận nhập vào tài sản chung thì phải được lập thành văn bản. Đại diện bị đơn cho rằng phần diện tích đất trên là tài sản chung của ông Phương và bà Linh tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và cũng không được ông Phương thừa nhận nên có căn cứ xác định đây là tài sản riêng của ông Phương.

[2.4] Đối với căn nhà cấp 4 diện tích 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông gắn liền với phần đất diện tích 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2), thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn xác định căn nhà này khi mua của ông Nhật và bà Chinh phần đất 1226m^2 thì đã có sẵn. Tại biên bản lấy lời khai của bà Linh ngày 20/5/2020 (BL48) bà Linh cũng thừa nhận căn nhà cấp 4 nêu trên đã có sẵn khi ông Phương mua phần đất 1226m^2, bà Linh và ông Phương không xây dựng gì thêm. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn và bị đơn cũng xác định căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích 1226m^2 là đã có sẵn khi mua của ông Nhật và bà Chinh, không ai sữa chữa gì thêm, điều này phù hợp lời khai người làm chứng bà Chinh. Ông Phương cũng xác định hoàn toàn không nhập tài sản nêu trên vào tài sản chung của vợ chồng. Do đó, có căn cứ xác định căn nhà là tài sản riêng của ông Phương.

[2.5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Như những phân tích trên, do phần diện tích đất 1226m^2, theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Phương chứ không phải tài sản chung của ông Phương và bà Linh nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố là chia tài sản chung giữa ông Phương và bà Linh.

[2.6] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3]. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[4]. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định và bản vẽ: Tổng số tiền 3.123.000đồng bà Linh phải chịu.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Linh phải phải nộp theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 do Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 28, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Khoản 1 Điều 203, Khoản 1 Điều 227, 228, 238, 273 và Điều 482 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27, Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000

Căn cứ Điều 33, 43 và Điều 46 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Căn cứ Nghị quyết số 02/2000/NQ-HĐTP ngày 23/12/2000 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn Phương đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Duy Linh về việc "Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn".

Xác định phần đất diện tích 1226m^2 theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã (nay là thị trấn) Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông là tài sản riêng của ông Dương Văn Phương.

(Có bản vẽ kèm theo)

Ông Phương có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo bản án của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Duy Linh với nguyên đơn ông Dương Văn Phương về việc chia đôi diện tích 1226m^2 theo đo đạc thực tế là 1211,4m^2 (diện tích thuộc HLATĐB 86,4m^2, diện tích còn lại 1125m^2) thuộc thửa số 493, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã (nay là thị trấn) Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT322087, số vào sổ CH06575 do UBND huyện Bàu Bàng cấp cho ông Dương Văn Phương ngày 27/5/2014 cùng với căn nhà cấp 4 diện tích theo đo đạc thực tế 100m^2 có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch bông.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và bản vẽ: Bị đơn bà Nguyễn Thị Duy Linh phải nộp 3.123.000đồng (Ba triệu một trăm hai mươi ba nghìn đồng) để trả lại cho ông Dương Văn Phương do ông Phương đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Dương Văn Phương số tiền 7.500.000đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu tiền số AA/2016 - 0021428 ngày 14/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng.

- Bà Nguyễn Thị Duy Linh phải nộp số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 31.000.000đồng (ba mươi mốt triệu đồng) đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng là 31.300.000đồng (ba mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2016 - 0050887 ngày 08/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một. Bà Nguyễn Thị Duy Linh còn phải nộp thêm số tiền là 28.800.000đồng (Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng).

5. Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

6. 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 quy 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./.

Nơi nhận:
- TAND, VKSND tỉnh Bình Dương;

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

- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

Hồ Thị Hằng