TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG** _____	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** _____

Bản án số: 04/2021/HNGĐ-PT
Ngày: 02-3-2021

V/v Tranh chấp *"*Ly hôn, chia tài sản chung, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"*.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Bùi Thị Nguyễn

Các Thẩm phán:

+ Ông Hoàng Ngọc Linh

+ Ông Nguyễn Văn Thiện

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: bà Trần Phan Ý Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Mỹ Duyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 3 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân gia đình phúc thẩm thụ lý số: 02/2021/TLPT-HNGĐ về việc *"*Ly hôn, chia tài sản chung, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"*.

Do bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 568/2020/HNGĐ-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2021/QĐ-PT, ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Lâm Thị H, sinh năm 1965;

Cư trú: số 0, tổ 1, ấp B, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; số điện thoại: 0819.22x.xxx.

2. *Bị đơn*: ông Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1960;

Cư trú: số 8, tổ 1, ấp B, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; số điện thoại: 0772 77x xxx.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Y là bà Bùi Trần Phú T, sinh 1976, đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 22/02/2021).

Địa chỉ thường trú: số 4, đường C, tổ 7, ấp M, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: số 0, đường H, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; số điện thoại 0919 09x xxx;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Lê Lâm Th - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Lâm Thanh, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

Cư trú: số 1, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; số điện thoại 0944 29x xxx.

3. *Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan*: bà Hồ Thị Tú E, sinh năm 1997;

Cư trú: số 0, tổ 1, ấp B, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; số điện thoại: 0977 78x xxx.

4. *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Ngọc Y là bị đơn.

Tại phiên tòa, có mặt tất cả các đương sự.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ cấp sơ thẩm thể hiện:

* *Nguyên đơn bà Lâm Thị H trình bày*:

1. Về hôn nhân: Nguyên trước đây bà và ông Y quen biết, tìm hiểu và tiến tới hôn nhân khoảng năm 1985, có tổ chức lễ cưới nhưng không đăng ký kết hôn. Cuộc sống vợ chồng ban đầu hạnh phúc, nhưng dần về sau phát sinh mâu thuẫn do bất đồng quan điểm trong cuộc sống, vợ chồng thường xuyên cự cãi, mâu thuẫn vợ chồng có nhờ đến Công an xã C, thị xã T can thiệp. Nay nhận thấy tình cảm không còn, xin được ly hôn với ông Y.

2. Về con chung: Không có.

3. Về tài sản chung: ông Y đã làm thủ tục tặng cho bà, bà thiếu nợ nên đã bán tất cả tài sản cho người khác để trả nợ nên không còn tài sản và lúc đó bà đã đưa cho ông Y các khoản tiền gần 500.000.000 đồng, bao gồm: đưa 250.000.000 đồng tiền mặt, trừ tiền cám ông Y ăn chặn hết 70.000.000 đồng, chiếc xe ông Y lấy bán 30.000.000 đồng, trả tiền Ngân hàng Xuất Nhập khẩu 30.000.000 đồng, Ngân hàng Sacombank 5.000.000 đồng, sau khi đã ký các hợp đồng tặng cho, sang tên xong, thì khoảng 01 tháng ông Y có về nhà lấy thêm 100.000.000 đồng

trả cho một người mà trước đó ông Y đã đứng ra để bán nhà (căn nhà này ông Y tự bán, rồi nhận tiền của người ta, bà không chịu bán nên ông Y đã lấy tiền trả lại cho người ta). Bà không còn tiền để đưa thêm cho ông Y, do bà đã già, lại thường xuyên bệnh và không còn tài sản nữa. Tài sản này bán cho cháu tên Hồ Thị Tú E giá 600.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Y về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với ông Y, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với Tú E, hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tú E bà không đồng ý, vì khi ông Y thỏa thuận tặng cho bà toàn bộ đất, bà và ông Y có ra công chứng hợp đồng tặng cho và làm hết tất cả các thủ tục sang tên, đăng ký đầy đủ, tiền bà cũng đã đưa đủ theo lời hứa, khi hoàn thành các thủ tục thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được toàn quyền sử dụng. Sau đó, bà đã chuyển nhượng toàn bộ số tài sản này cho Tú E, với giá 600.000.000 đồng, hợp đồng cũng có công chứng, đã sang tên, Tú E trả đủ tiền và bà đã giao đất. Tú E đã được sang tên tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà xác định không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông Y. Bà chuyển nhượng cho Tú E với giá thấp hơn giá thị trường vì là cháu ruột và Tú E chăm sóc bà khi ốm đau.

4. Về nợ chung: bà đã trả nợ xong không yêu cầu Tòa án giải quyết.

5. Về án phí: yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Y trình bày*:

1. Về hôn nhân: Thống nhất với lời khai của bà H về quá trình đi đến hôn nhân, mâu thuẫn vợ chồng, vợ chồng chung sống nhưng không đăng ký kết hôn, đồng ý ly hôn theo yêu cầu của bà H.

2. Về con chung: không có.

3. Về nợ chung: không yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Về tài sản chung: ông đi làm ăn xa, thiếu nợ, yêu cầu bà H trả nợ nhưng bà H yêu cầu ông phải sang nhượng hết tài sản lại cho bà, bà hoàn lại cho ông 500.000.000đ, ông làm hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất của vợ chồng cùng đứng tên cho bà H. Thực tế, ông chỉ nhận được có 220.000.000 đồng, vì khi bà H đưa 250.000.000 đồng, đã trừ lại tiền Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu hết 30.000.000 đồng. Hoàn toàn không có việc ông lấy 100.000.000 đồng để trả cho ai. Còn tiền cám mà bà H nói ông không đồng ý vì cám là liên quan đến việc nuôi cá, mà ông và bà đã không còn nuôi cá trên 10 năm thì lời khai về tiền cám là không có và thời điểm đó là thời điểm vợ chồng còn chung sống. Việc bà H cho rằng ông bán xe rồi lấy 30.000.000 đồng cũng không có. Nợ tiền Sacombank là ông tự trả. Toàn bộ lời khai của bà H chỉ đúng phần 250.000.000 đồng. Ông xác định bà H còn nợ ông 250.000.000 đồng.

Nay ông yêu cầu vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với bà H, do bà H vi phạm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với nghĩa vụ thanh toán tiền. Do yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất giữa ông với bà H, nên phải hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, kéo theo vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tú E đứng tên như sau:

(1) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 131,7m^2, loại đất ở nông thôn, thửa số 552, tờ bản đồ số 3, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08042, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26/4/2019, Hồ Thị Tú E đứng tên, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

(2) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 116,6m^2, loại đất ở nông thôn, thửa số 551, tờ bản đồ số 3, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08041, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26/4/2019, Hồ Thị Tú E đứng tên, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

(3) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 113m^2, loại làm nghĩa trang, nghĩa địa, thửa số 237, tờ bản đồ số 3, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08038, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26/4/2019, Hồ Thị Tú E đứng tên, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

(4) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 1706,8m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản, thửa số 238, tờ bản đồ số 3, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08039, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26/4/2019, Hồ Thị Tú E đứng tên, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

(5) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 2465,3m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, thửa số 239, tờ bản đồ số 3, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08040, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26/4/2019, Hồ Thị Tú E đứng tên, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

(6) Diện tích đất 16.704m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, thửa số 979, 980, 1001, tờ bản đồ số 73, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 206680 (CS07968), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 11/3/2019, Hồ Thị Tú E đứng tên, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

* Xác định rút lại yêu cầu chia các tài sản sau:

- 05 phòng karaoke gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 300m^2 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang mua của ông P, hiện nay do bà Lâm Thị Đ đứng tên.

- 01 chiếc xe SH, biển số 67D1-74949 do ông Nguyễn Ngọc Y đứng tên chủ sở hữu.

- Rút lại các yêu cầu chia các vật dụng trong 02 căn nhà diện tích 131,7m^2, 116,6m^2.

- Rút lại yêu cầu đối với phần đất nghĩa trang, diện tích 113m^2.

Xác định yêu cầu phản tố cụ thể sau: yêu cầu chia đôi, nhận hiện vật căn nhà trên đất 131,7m^2, và diện tích đất nông nghiệp 16.704m^2, đồng ý hoàn giá trị. Tất cả các tài sản khác đồng ý giao lại cho bà H và bà H phải hoàn lại ½ giá trị các tài sản đó cho ông. Tổng giá trị ông yêu cầu được nhận khoảng 5.170.431.482đ chia 2 là 2.585.215.741đ.

* Giá hoàn là theo giá Hội đồng định giá đã định.

- Giá đất nông nghiệp, diện tích 16.704m^2, giá 75.000 đồng /m^2, thành tiền là 1.252.800.000 đồng.

- Đất nuôi trồng thuỷ sản, diện tích 1.706,8m^2, giá 120.000 đồng /m^2, thành tiền là 204.816.000 đồng.

- Đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, diện tích 2.465,3m^2 (thổ cư, 600m^2, đất trồng cây lâu năm là 1.865,3m^2), giá thổ cư là 1.200.000 đồng/m^2, giá đất trồng cây lâu năm là 150.000 đồng, thành tiền là 720.000.000 đồng + 279.795.000 đồng = 999.795.000 đồng. 18 căn phòng trọ trên đất giá định là 665.520.000 đồng. Tổng cộng nhà, đất là 1.665.315.000 đồng.

- Đất ở nông thôn, diện tích 131,7m^2, giá 7.000.000 đồng, thành tiền là 921.900.000 đồng. Nhà số 358 giá định là 139.103.712 đồng, bà H và Tú E đã tháo dỡ, không còn tồn tại. Tổng cộng nhà, đất là 1.061.003.712 đồng.

- Đất ở nông thôn, diện tích 116,6m^2, giá 7.000.000 đồng, thành tiền là 816.200.000 đồng. Nhà số 360 giá định là 170.296.770 đồng đồng. Tổng cộng nhà, đất là 986.496.770 đồng. Yêu cầu nhận giá trị.

Ông đồng ý hoàn lại 250.000.000 đồng đã nhận sau khi đã được nhận lại toàn bộ tài sản mà ông yêu cầu. Ông không yêu cầu Tòa án xử lý đối với số tiền 250.000.000 đồng còn lại, vì không đồng ý tặng cho nữa mà yêu cầu nhận lại tài sản chung và yêu cầu chia tài sản chung khi ly hôn theo quy định pháp luật.

5. Về án phí: Yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Tú E trình bày*:

Bà không đồng ý yêu cầu của ông Y về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà do bà nhận chuyển nhượng hợp pháp, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, có công chứng và đã sang tên rồi. Không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng của bà và bà H là hoàn toàn hợp pháp. Ngoài ra, yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C vì bà có nhu cầu giao dịch quyền sử dụng đó nhưng không thực hiện

được do có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án, vụ việc tranh chấp giữa bà H và ông Y không liên quan gì đến bà, nên áp dụng biện pháp cấm chuyển dịch tài sản của chị là không đúng pháp luật.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 568/2020/DS-ST, ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang**,** đã xử:

"Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 235, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 9, Điều 19, Điều 51, Điều 53, Điều 55, Điều 56, Điều 81, Điều 82 và Điều 83 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 12, khoản 5 Điều 27 của 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.

Xử:

1.Về hôn nhân: Công nhận sự thuận tình ly hôn của bà Lâm Thị H với ông Nguyễn Ngọc Y.

2. Về con chung: Không có nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. Về tài sản chung:

3.1. Bà Lâm Thị H không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3.2. Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Y:

Đình chỉ yêu cầu phản tố về chia tài sản chung của ông Nguyễn Ngọc Y đối với các tài sản sau:

- 05 phòng karaoke gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 300m^2 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang mua của ông P, hiện nay do bà Đây đứng tên.

- 01 chiếc xe SH, biển số 67D1-74949 do ông Nguyễn Ngọc Y đứng tên chủ sở hữu.

- Các vật dụng trong 02 căn nhà diện tích 131,7m^2, 116,6m^2.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 113m^2, loại làm nghĩa trang, nghĩa địa, thửa số 237, tờ bản đồ số 3, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08038, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26/4/2019, bà Lâm Thị Đ, ông Hồ Ngọc Ẩn đứng tên.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Y đối với bà Lâm Thị H về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Y với bà Lâm Thị H, vô hiệu các hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị H với bà Hồ Thị Tú E. Không chấp nhận yêu cầu huỷ tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hồ Thị Tú E.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu chia tài sản chung của ông Nguyễn Ngọc Y đối với bà Lâm Thị H.

Dành cho ông Nguyễn Ngọc Y quyền khởi kiện thành vụ kiện khác đối với số tiền 250.000.000 mà ông cho rằng bà Lâm Thị H đưa không đủ tiền theo quy định pháp luật

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Ngọc Y phải chịu chi phí đo đạc là 2.771.864 đồng; lệ phí trích lục thông tin tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Phú là 320.000 đồng; chi phí định giá; xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.200.000 đồng. Ông Y đã nộp đủ.

5. Về án phí:

Bà Lâm Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí hôn nhân và gia đình sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số: 0002301 ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Nguyễn Ngọc Y được nhận lại 41.150.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002390, ngày 07 tháng 9 năm 2018 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002391, ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

6. Huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

7. Huỷ bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2019/QĐ-BPBĐ, ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C. Ông Nguyễn Ngọc Y được nhận lại số tiền 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) theo Sổ tiết kiệm số AD00010277877 do ông Nguyễn Ngọc Y mở ngày 23 tháng 8 năm 2019 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Châu Phú.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ngày 26/10/2020, ông Nguyễn Ngọc Y kháng cáo đối với Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 568/2020/DS-ST, ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân huyện C, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Y đồng ý không tính giá trị căn nhà số 358 do bà H và Tú E tháo dỡ vào tài sản chung vì căn nhà không còn tồn tại.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Y tranh luận và đề nghị: Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố đồng thời là yêu cầu kháng cáo của ông Y vì bà H không chứng minh được đã giao đủ 500.000.000 đồng cho ông Y. Tại Biên bản làm việc ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, bà H trình bày đã đưa cho ông Y 300.000.000 đồng, còn thiếu lại 200.000.000 đồng trong khi ông Y chỉ thừa nhận có nhận 250.000.000 đồng. Như vậy, bà đã vi phạm điều kiện của Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất. Đến khi Tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của ông Y thì bà H lại chuyển nhượng toàn bộ sử dụng đất cho cháu ruột ở chung nhà với bà là Tú E. Nếu tiếp tục tục hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà H không có khả năng thi hành án vì bà không còn tài sản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và Tú E khi đất đang tranh chấp tại Tòa án là vi phạm pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Tại phiên tòa, bà H trình bày trên diện tích đất 1.706,8m^2 bà có cho chị ruột là bà Lâm Thị B cất nhà ở tạm, nhưng Tòa án chưa làm rõ việc này.

+ Ông Y, bà H có 02 căn nhà là nhà số 358 và 360, số nhà từ trước đến nay không thay đổi, nhưng tại Biên bản định giá tài sản ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C lại ghi: "Nhà số 360: (162)" "Nhà số 357: (356)". Việc này chưa được làm rõ.

Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định đối với 02 căn nhà nêu trên.

Do đề nghị tạm ngừng phiên tòa, nên Kiểm sát viên không phát biểu về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, HĐXX xét thấy,

[2]. Về việc ủy quyền: tại cấp sơ thẩm bà Bùi Trần Phú T tham gia vụ án với tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Ngọc Y. Ngày 22/02/2021, bà Thư có Thông báo chấm dứt tham gia tố tụng với tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Ngọc Y. Cùng ngày 22/02/2021, ông Y và bà Thư ký Hợp đồng ủy quyền bà Thư đại diện theo ủy quyền cho ông Y tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp. Nhận thấy việc ủy quyền này phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 138 của Bộ luật Dân sự, nên được HĐXX chấp nhận.

[3]. Về thủ tục kháng cáo: Bản án sơ thẩm được tuyên ngày 21/10/2020, đến ngày 26/10/2020, ông Nguyễn Ngọc Y kháng cáo là trong thời gian luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[4]. Về nội dung kháng cáo: ông Nguyễn Ngọc Y kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông, cụ thể:

[4.1]. - Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018 và ngày 23/5/2018 giữa ông Y và bà H do bà H vi phạm điều kiện không đưa đủ cho ông 500.000.000 đồng sau khi ông ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H.

[4.2]. - Hủy tất cả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho Hồ Thị Tú E, đất tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang như sau:

[4.2.1]. + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08042, ngày 26/4/2019, diện tích 131,7m^2, loại đất ở nông thôn, Thửa số 552, Tờ bản đồ số 3 .

[4.2.2]. + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08041, ngày 26/4/2019, diện tích 116,6m^2, loại đất ở nông thôn, Thửa số 551, Tờ bản đồ số 3;

[4.2.3]. + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08038, ngày 26/4/2019 diện tích 113m^2, loại đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, Thửa số 237, Tờ bản đồ số 3;

[4.2.4]. + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08039, ngày 26/4/2019, diện tích 1.706,8m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản, Thửa số 238, Tờ bản đồ số 3;

[4.2.5]. + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08040, ngày 26/4/2019, diện tích 2.465,3m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, Thửa số 239, Tờ bản đồ số 3,

[4.2.6]. + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07968, ngày 11/3/2019, Diện tích đất 16.704m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, các Thửa số: 979, 980, 1001, Tờ bản đồ số 73.

[4.3]. - Yêu cầu chia tài sản chung như sau: tài sản chung chia đôi, ông nhận hiện vật là căn nhà số 360 cùng diện tích đất 131,7m^2 và diện tích đất nông nghiệp 16.704m^2, trị giá chung là 2.344.997.000 đồng, ông hoàn lại giá trị cho bà H. Tất cả các tài sản khác đồng ý giao lại cho bà H, bà H phải hoàn lại ½ giá trị cho ông.

[4.4]. - Ông đồng ý hoàn lại 250.000.000 đồng đã nhận của bà H sau khi đã được nhận lại toàn bộ tài sản mà ông yêu cầu.

[5]. Xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Y, HĐXX xét thấy:

[6]. Giữa bà H và ông Y thống nhất trình bày: quá trình chung sống, ông bà tạo lập được các tài sản chung như sau:

[6.1]. - Đất nông nghiệp, diện tích 16.704m^2;

[6.2]. - Đất nuôi trồng thuỷ sản, diện tích 1.706,8m^2;

[6.3]. - Đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, diện tích 2.465,3m^2 (thổ cư, 600m^2, đất trồng cây lâu năm là 1.865,3m^2); trên đất có 16 căn phòng trọ. Bản án sơ thẩm nêu 18 phòng trọ, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Y và bà H thống nhất xác định có 16 căn phòng trọ, nên có cơ sở xác định tài sản chung có 16 căn phòng trọ.

[6.4]. - Đất ở nông thôn, diện tích 131,7m^2, trên đất có căn nhà số 358. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà H và Tú E đã tháo dỡ nhà, không còn tồn tại.

[6.5]. - Đất ở nông thôn, diện tích 116,6m^2. Trên đất có căn nhà số 360

[6.6] Ngoài ra, còn các tài sản mà ông, bà không tranh chấp gồm: Đất sử dụng làm nghĩa trang, nghĩa địa, diện tích 113m^2, hiện do bà Tú E đang quản lý; 05 phòng karaoke gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 300m^2 tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang mua của ông P, hiện nay do bà Đây đứng tên; 01 chiếc xe SH, biển số 67D1-74949 do ông Nguyễn Ngọc Y đứng tên chủ sở hữu.

[7]. Trong tháng 4/2018, ông Y và bà H thỏa thuận, ông Y tặng cho bà H toàn bộ quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng thể hiện qua: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018 (Bút lục 130-132), ông Y tặng cho bà H 03 quyền sử dụng đất trong diện tích 4.533,4m^2 gồm các loại đất ở nông thôn, đất ao và đất thổ cư trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Y và bà H cùng đứng tên; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2018 (Bút lục 146-147), ông Y tặng cho quyền sử dụng đất trong diện tích 16.704m^2 đất chuyên trồng lúa nước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Y và bà H cùng đứng tên; bà H giao lại cho ông Y 500.000.000 đồng tiền mặt sau khi ông Y ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận giao tiền và thời gian thực hiện không được lập thành văn bản, nhưng bà H và ông Y đều xác nhận có thỏa thuận nội dụng này. Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, xác định việc thỏa thuận này là tặng cho tài sản có điều kiện theo quy định tại Điều 462 của Bộ luật Dân sự.

[8]. Thực hiện việc tặng cho tài sản, ông Y đã ký Hợp đồng tặng cho và giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà H; bà H đã chuyển tên và đã được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS07568, CS07569, CS07570, CS07571, CS07572 cùng ngày 10/5/2018 và số CS07603, ngày 08/6/2018 (Bút lục 133, 134, 135, 136, 138, 144, 142, 140); bà H trình bày đã giao cho ông Y đủ 500.000.000 đồng, nhưng ông Y xác nhận chỉ nhận được 250.000.000 đồng. Tại Biên bản làm việc ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C (Bút lục 25) bà H trình bày đã đưa cho ông Y bằng tiền và tài sản trị giá chung 300.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng chưa đưa cho ông Y. Xét về chứng cứ, việc bà H trình bày đã đưa cho ông Y 300.000.000 đồng hoặc đưa đủ 500.000.000 đồng, không được ông Y thừa

nhận, bà H không có chứng cứ để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, xác định số tiền bà H đã đưa cho ông Y là 250.000.000 đồng.

[9]. Việc bà H không giao đủ tiền cho ông Y là không thực hiện đúng điều kiện của hợp đồng, cho nên, ông Y có quyền yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng theo quy định tại Điều 424 và đòi lại tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 462 của Bộ luật Dân sự.

[10]. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Y hủy bỏ: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018 vào sổ công chứng số 282, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/5/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc Y và bà Lâm Thị H số vào sổ công chứng số 371, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Sinh, số 16A, đường Lý Nhân Tông, ấp Vĩnh Tiến, thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

[11]. Khi Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị hủy bỏ thì Hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí cho việc thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự.

[12]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H trình bày việc sang tên cho bà chi phí không đáng kể, nên bà không yêu cầu. Do đó, HĐXX không xem xét về chi phí này.

[13]. Do Hợp đồng bị hủy bỏ, nên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên từ việc thực hiện hợp đồng này phải bị thu hồi. Tuy nhiên, thực tế, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thu hồi khi bà H chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà Tú E. Do đó, cần tuyên bố chấm dứt hiệu lực của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên.

[14]. Bà H có trách nhiệm hoàn trả các quyền sử dụng đất cho ông Y để nhập vào tài sản chung của vợ chồng phân chia.

[15]. Xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng dất giữa bà H và bà Tú E: bà H khởi kiện ly hôn ông Y được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vào ngày 27/6/2018; ngày 23/7/2018, ông Y có Đơn yêu cầu phản tố với các nội dung: yêu cầu vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà H và yêu cầu được chia tài sản chung là các tài sản nêu trên được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý yêu cầu phản tố ngày 07/8/2018.

[16]. Trong thời gian Tòa án nhân dân huyện C giải quyết vụ án, thì ngày 12 và 26/4/2019, bà Ý ký hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng toàn bộ 06 quyền sử dụng đất do bà đứng tên nêu trên cho cháu ruột tên Hồ Thị Tú E ở cùng nhà với bà với giá 600.000.000 đồng.

[17]. Nhận thấy, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự cam đoan của bà H và bà Tú E là đất không có tranh chấp, nhưng thực tế đất đang bị tranh chấp từ tháng 08/2018, bà Tú E là cháu ở chung nhà với bà H biết

rõ việc đất đang tranh chấp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh việc thực hiện chia tài sản chung với ông Y. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp là vi phạm điểm b, khỏan 1, Điều 188 của Luật Đất đai, nên giao dịch giữa Hòa và bà Tú E bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[18]. Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[19]. Trong vụ án này, bà T đã nhận đất từ bà H. Tuy bà H không có yêu cầu nhận lại đất, nhưng ông Y có yêu cầu nhận lại đất là tài sản chung để chia, nên cần buộc bà Tú E phải có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ diện tích đất do nhận chuyển nhượng của bà H, để chia tài sản chung cho bà H và ông Y.

[20]. Đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Tú E đứng tên từ việc nhận chuyển nhượng của bà H, do Hợp đồng bị vô hiệu, nên kiến nghị Sở Tài Nguyên và Môi trường là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này theo quy định tại khoản 26 Điều 1 của Nghị định số:148/2020/NĐ-CP, ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

[21]. Đối với nhà ở và 16 phòng trọ là bất động sản việc tặng cho phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1, Điều 459 của Bộ luật Dân sự. Xét thấy việc tặng cho giữa ông Y và bà H chưa làm thủ tục, nên vẫn còn là tài sản chung của vợ chồng, ông Y yêu cầu được chia các tài sản này là phù hợp, nên được chấp nhận.

[22]. Đối với Bản án sơ thẩm, không nhận định xem xét yêu cầu của ông Y về việc chia các tài sản này, nhưng lại quyết định bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Y là thiếu sót nghiêm trọng cần phải rút kinh nghiệm.

[23]. Qua phân tích trên, xác định tài sản chung của ông Y và bà H theo yêu cầu phản tố của ông Y và đã được Hội đồng định giá của Tòa án nhân dân huyện C định giá tại Biên bản định giá ngày 07/9/2020 (Bút lục 142D) gồm:.

[23.1]. - Đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước (LUC) diện tích 16.704m^2, giá 75.000 đồng/m^2, thành tiền là 1.252.800.000 đồng.

[23.2]. - Đất nuôi trồng thuỷ sản, diện tích 1.706,8m^2, giá 120.000đ đồng/m^2, thành tiền là 204.816.000 đồng.

[23.3]. - Đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, diện tích 2.465,3m^2 (thổ cư, 600m^2, đất trồng cây lâu năm là 1.865,3m^2), giá thổ cư là 1.200.000đ/m^2, giá đất trồng cây lâu năm là 150.000 đồng, thành tiền là 720.000.000 đồng + 279.795.000 đồng = 999.795.000 đồng; 16 căn phòng trọ trên đất giá định là 665.520.000 đồng. Tổng cộng nhà, đất là 1.665.315.000 đồng.

[23.4]. - Đất ở nông thôn, diện tích 131,7m^2, giá 7.000.000 đồng/m^2, thành tiền là 921.900.000 đồng. Trên đất có nhà số 358 do bà H và Tú E đã tháo dỡ giá định là 139.103.712 đồng. Lẻ ra, cần buộc bà H tự chịu trách nhiệm về việc tháo dỡ căn nhà này, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Y không yêu cầu đưa giá trị căn nhà đã tháo dỡ vào tài sản chung để chia, được bà H đồng ý. Đây là quyền tự định đoạt của đương sự, có lợi cho bà H, nên được HĐXX chấp nhận đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Y đối với căn nhà số 358, không đưa giá trị căn nhà vào tài sản chung.

[23.5]. - Đất ở nông thôn, diện tích 116,6m^2, giá 7.000.000 đồng/m^2, thành tiền là 816.200.000 đồng. Trên đất có nhà số 360 giá định là 170.296.770 đồng. Tổng giá trị nhà, đất là 986.496.770 đồng.

[24]. Tổng giá trị nhà, đất có tranh chấp là 5.031.327.000 đồng. Ông Y và bà H mỗi người được chia 50%, trị giá là 2.515.663.000 đồng.

[25]. Đối với ông Y có yêu cầu nhận hiện vật gồm: diện tích đất ở nông thôn 131,7m^2 và diện tích 16.704m^2 đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước (LUC), trị giá chung là 2.174.700.000 đồng và 250.000.000 đồng ông Y đã nhận của bà H thành tiền là 2.424.700.000 đồng, nên bà H phải có nghĩa vụ giao cho thêm cho ông Y 90.963.000 đồng.

[26]. Đối với bà H, được chia và giao cho bà H được sở hữu căn nhà số 360 cùng với 16 phòng trọ và các quyền sử dụng đất:

[26.1]. - Đất nuôi trồng thuỷ sản, diện tích 1.706,8m^2, trị giá 204.816.000 đồng.

[26.2]. - Đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, diện tích 2.465,3m^2 (thổ cư, 600m^2, đất trồng cây lâu năm là 1.865,3m^2), trị giá 999.795.000 đồng. 16 căn phòng trọ trên đất trị giá định là 665.520.000 đồng. Đất và phòng trọ có giá trị chung là 1.665.315.000 đồng.

[26.3]. - Đất ở nông thôn, diện tích 116,6m^2, trị giá 816.200.000 đồng. Trên đất có căn nhà số 360 giá định là 170.296.770 đồng. Đất và nhà có giá trị chung là 986.496.770 đồng.

[27]. Tài sản bà H được nhận trị giá 2.856.627.000 đồng, vượt cao hơn giá trị tài sản bà được chia 2.515.663.000 đồng, nên buộc bà H có trách nhiệm giao lại cho ông Y 304.964.000 đồng, được khấu trừ 250.000.000 đồng ông Y đã nhận của bà H. Sau khi khấu trừ, bà H còn phải tiếp tục giao cho ông Y 90.964.000 đồng.

[28]. Đối với đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước (LUC), diện tích 16.704m^2, bà Tú E đang cho người khác thuê theo từng mùa vụ và việc cho thuê đất không làm hợp đồng bằng văn bản, nên không cần thiết phải đưa người thuê đất vào tham gia tố tụng. Bà Tú E là người cho thuê đất thì bà chịu trách nhiệm lấy đất lại trả cho ông Y.

[29]. Hiện tại, bà Tú E đang quản lý nhà, đất, phòng trọ nên cần buộc bà Tú E phải có trách nhiệm giao trả nhà, đất, phòng trọ cho ông Y, bà H theo quyết định của Tòa án.

[30]. Diện tích đất thực tế, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện C đã ban hành Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đối với diện tích đất tranh chấp, nhưng bà H, bà Tú E cản trở, không cho xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, nên không thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc được diện tích nhà, đất thực tế. Tòa án nhân dân huyện C đã yêu cầu Văn phòng Đăng ký Đất đai – Chi nhánh Châu Phú trích lục hồ sơ địa chính đối với các thửa đất đang tranh chấp, có thể hiện rõ số đo các cạnh, diện tích, vị trí khu đất (Bút lục 159-164), nên Tòa án sử dụng các bản Trích lục hồ sơ địa chính này để buộc bà Tú E hoàn trả đất.

[31]. Ông Y đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 03, diện tích 113,0m^2; bà H không có yêu cầu đòi bà Tú E trả lại diện tích đất này, nên trong vụ án này Tòa án chưa buộc bà Tú E hoàn trả đất diện tích 113,0m^2. Các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ án dân sự khác.

[32]. Đối với bà Tú E không có yêu cầu bà H trả 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, nên không giải quyết. Bà T có quyền khởi kiện thành một vụ án dân sự khác.

[33]. Ông Y, bà H có trách nhiệm đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với đất được chia theo quyết định của Tòa án.

[34]. Do bà T có trách nhiệm giao trả nhà, đất cho ông Y, bà H, nên cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C để đảm bảo việc thi hành án.

[35]. Việc ông Y yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là đúng, nên huỷ bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 11/2019/QĐ-BPBĐ, ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C. Ông Nguyễn Ngọc Y được nhận lại số tiền 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) theo Sổ tiết kiệm số AD00010277877 do ông Nguyễn Ngọc Y mở ngày 23 tháng 8 năm 2019 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Châu Phú.

[36]. Đối với đề nghị của Kiểm sát viên về việc tạm ngừng phiên tòa để thẩm định lại số của hai căn nhà đang tranh chấp và việc có nhà của bà Lâm Thị B trên diện tích đất 1.706,8m^2. HĐXX xét thấy:

[36.1]. Quá trình Tòa án nhân dân huyện C giải quyết vụ án, đã 2 lần tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đều bị bà H và bà Tú E cản trở, không cho xem xét thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa hôm nay, bà H xác nhận việc này. Do đó, không cần thiết phải tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại. Theo nhận định nêu trên thì diện tích đất này giao cho bà H, nếu bà H có tranh chấp việc bà H

cho bà Bình ở trên diện tích đất 1.706,8m^2 thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác;

[36.2]. Đối với số của hai căn nhà, tại phiên tòa, các đương sự xác nhận chỉ có hai căn nhà đó là nhà số 358 đã bị tháo dỡ và nhà số 360 hiện tại do bà H và Tú E đang ở, nên không nhất thiết phải thẩm định lại. Do đó, không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên về việc tạm ngừng phiên tòa.

[37]. Các đề nghị của Luật sư phù hợp với nhận định nêu trên, nên được HĐXX chấp nhận.

[38]. Từ nhận định nêu trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Y, sửa Bản án sơ thẩm.

[39]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc Y đã tạm ứng tổng cộng 6.292.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Y tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này. Đây là quyền tự định đoạt của đương sự phù hợp với quy định của pháp luật, nên được HĐXX công nhận.

[40]. Về án phí:

[40.1]. - Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên ông Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[40.2]. - Án phí hôn nhân và gia đình: bà H và ông Y thuận tình ly hôn, nên mỗi người phải chịu 150.000 đồng án phí thuận tình ly hôn

[40.3]. - Án phí chia tài sản chung: ông Y, bà H mỗi người phải chịu án phí trên giá trị tài sản được chia thành tiền là 82.313.000 đồng.

[40.4]. - Án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu: bà H và bà Tú E mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

[40.5]. Riêng ông Y là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên được miễn toàn bộ án phí. Ông Y được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[43]. Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***** Áp dụng: khoản 3, Điều 289, Khoản 1, Điều 300, Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 26 Điều 1 của Nghị định số:148/2020/NĐ-CP, ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; điểm đ, khoản 1, Điều 12 và điểm a, khoản 3 và điểm a,điểm b, khoản 5, Điều 27, khoản 2, Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

* Phúc xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Y;

- Sửa Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 568/2020/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang

1. Về hôn nhân: Công nhận sự thuận tình ly hôn của bà Lâm Thị H với ông Nguyễn Ngọc Y.

2. Về con chung: không có

3. Về tài sản chung:

3.1. Đình chỉ yêu cầu phản tố về chia tài sản chung của ông Nguyễn Ngọc Y đối với các tài sản sau:

- 05 phòng karaoke gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 300m^2 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang;

- 01 chiếc xe SH, Biển số 67D1-74949 do ông Nguyễn Ngọc Y đứng tên chủ sở hữu;

- Các vật dụng trong 02 căn nhà số 358 và 360;

- Giá trị của căn nhà số 358 đã bị tháo dỡ;

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 113m^2, loại làm nghĩa trang, nghĩa địa, Thửa số 237, Tờ bản đồ số 3 tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Y:

3.2.1. Hủy bỏ: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Y và bà Lâm Thị H ngày 23/4/2018, công chứng số 282, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Y và bà Lâm Thị H ngày 23/5/2018 công chứng số 371, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Sinh, số 16A, đường Lý Nhân Tông, ấp Vĩnh Tiến, thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

3.2.2. Chấm dứt hiệu lực của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Lâm Thị H gồm các số: CS07568, CS07569, CS07570, CS07571, CS07572 cùng ngày 10/5/2018 và số CS07603, ngày 08/6/2018.

3.2.3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị H và bà Hồ Thị Tú E ngày 27/02/2019 công chứng số 130, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị H và bà Hồ Thị Tú E ngày 12/4/2019 công chứng số 259, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Sinh.

3.3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang thu hồi các Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Hồ Thị Tú E gồm:

3.3.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08042, ngày 26/4/2019, diện tích 131,7m^2, loại đất ở nông thôn, Thửa số 552, Tờ bản đồ số 3;

3.3.2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08041, ngày 26/4/2019, diện tích 116,6m^2, loại đất ở nông thôn, Thửa số 551, Tờ bản đồ số 3;

3.3.3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08038, ngày 26/4/2019, diện tích 113m^2, loại đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, Thửa số 237, Tờ bản đồ số 3;

3.3.4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08039, ngày 26/4/2019, diện tích 1.706,8m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản, Thửa số 238, Tờ bản đồ số 3;

3.3.5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08040, ngày 26/4/2019, diện tích 2.465,3m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, Thửa số 239, Tờ bản đồ số 3;

3.3.6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07968, ngày 11/3/2019, Diện tích đất 16.704m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tại các Thửa số: 979, 980, 1001, Tờ bản đồ số 73.

3.4. Ông Nguyễn Ngọc Y được quyền sở hữu và quyền sử dụng các tài sản tại xã Bình Long huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, gồm:

3.4.1. Đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước (LUC), diện tích 16.704m^2, tại các Thửa: 979, 980, 1001, Tờ bản đồ số 73;

3.4.2. Đất ở tại nông thôn, diện tích 131,7m^2, tại Thửa: 552, Tờ bản đồ số 03;

3.4.3. Số tiền 90.963.000 đồng (chín mươi triệu, chín trăm sáu mươi ba ngàn) do bà H giao trả.

3.5. Bà Lâm Thị H được quyền sở hữu và quyền sử dụng các tài sản tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang, gồm:

3.5.1. Đất có diện tích 116,6m^2, loại đất ở nông thôn, Thửa số 551, Tờ bản đồ số 3;

3.5.2. Căn nhà số 360 trên đất có diện tích 116,6m^2, loại đất ở nông thôn, Thửa số 551, Tờ bản đồ số 3;

3.5.3. Đất diện tích 1.706,8m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản, Thửa số 238, Tờ bản đồ số 3;

3.5.4. Đất có diện tích 2.465,3m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, Thửa số 239, Tờ bản đồ số 3;

3.5.5. 16 (mười sáu) căn phòng trọ trên đất có diện tích 2.465,3m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, thửa số 239, tờ bản đồ số 3,;

4. Buộc bà Lâm Thị H có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Ngọc Y số tiền 90.963.000 (chín mươi triệu, chín trăm sáu mươi ba ngàn) đồng.

5. Buộc bà Hồ Thị Tú E có trách nhiệm giao trả:

5.1. Giao trả cho ông Nguyễn Ngọc Y các tài sản:

5.1.1. Đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước (LUC), diện tích 16.704m^2, tại các Thửa: 979, 980, 1001, Tờ bản đồ số 73;

5.1.2. Đất ở tại nông thôn, diện tích 131,7m^2, tại Thửa: 552, Tờ bản đồ số 03;

Các diện tích đất nêu trên tại xã Bình Long huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Trích lục hồ sơ địa chính ngày 26/6/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Châu Phú, có đóng dấu: *"Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số: 159"; "Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số: 160"*

5.2. Giao trả cho bà Lâm Thị H các tài sản:

5.2.1. Đất có diện tích 116,6m^2, loại đất ở nông thôn, Thửa số 551, Tờ bản đồ số 3;

5.2.2. Đất diện tích 1.706,8m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản, Thửa số 238, Tờ bản đồ số 3;

5.2.3. Đất có diện tích 2.465,3m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, Thửa số 239, Tờ bản đồ số 3;

5.2.4. 16 (mười sáu) căn phòng trọ trên diện tích đất 2.465,3m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, Thửa số 239, Tờ bản đồ số 3.

Các diện tích đất và tài sản nêu trên tại xã Bình Long huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Trích lục hồ sơ địa chính ngày 26/6/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Châu Phú, có đóng dấu: *"Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số: 161";"Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số:162" Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số:163"*.

6. Các Trích lục hồ sơ địa chính ngày 26/6/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Châu Phú, có đóng dấu:*"Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số: 159"; "Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số: 160", "Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số: 161";"Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số:162", Bút lục Tòa án nhân dân huyện C số:163"* là phần không tách rời của Bản án này.

7. Ông Y, bà H có trách nhiệm đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với đất được giao quyền sử dụng.

8. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C để đảm bảo việc thi hành án.

9. Huỷ bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 11/2019/QĐ-BPBĐ, ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C. Ông Nguyễn Ngọc Y được nhận lại số tiền 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) theo Sổ tiết

kiệm số AD00010277877 do ông Nguyễn Ngọc Y mở ngày 23 tháng 8 năm 2019 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Châu Phú.

10. Về chi phí tố tụng: Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc Y tự chịu chi phí tố tụng tổng cộng 6.292.000 đồng. Ông Y đã nộp xong.

11. Về án phí:

- Bà Lâm Thị H phải chịu án phí chung là 82.763.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu số: 0002301, ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú. Sau khi khấu trừ, bà H còn phải tiếp tục nộp 82.463.000 (tám mươi hai triệu, bốn trăm sáu mươi ba ngàn) đồng.

- Ông Nguyễn Ngọc Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và được nhận lại 41.150.000 (bốn mươi một triệu, một trăm năm mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002390, ngày 07 tháng 9 năm 2018 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002391, ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

- Bà Hồ Thị Tú E phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Châu Phú;
- VKSND huyện Châu Phú;
- Chi cục THADS huyện Châu Phú;
- Sở Tài nguyên và Môi trường AG.
- Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Sinh, số 16A, đường Lý Nhân Tông, ấp Vĩnh Tiến, thị trấn

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

Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang;
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Châu Phú, thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng KTNV và THA, Tòa Dân sự, Văn phòng.

Bùi Thị Nguyễn