

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 42/2023/DS-PT

Ngày: 16-3-2023

V/v “Yêu cầu xác định quyền sở hữu,
quyền sử dụng tài sản, phân chia tài
sản chung để thi hành án và tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Anh Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 256/2022/TLPT- DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “Yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2023/QĐ-PT ngày 13/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐ-PT ngày 28/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1969, ông Nguyễn Đình Th, sinh năm 1958; địa chỉ: Số B thôn P, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông Lê Trung Đ (tên thường gọi là Tr), sinh năm 1975, bà Châu Thị Huỳnh K, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A tổ M, thôn BH, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Địa chỉ: Đường L, lô C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn H – Chi cục trưởng.

- Ông Lê Trung Th1, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn BH, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Lê Châu Gia P, sinh năm 2008; địa chỉ: Thôn BH, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp cho Lê Châu Gia P: Ông Lê Trung Đ (tên thường gọi là Trình), bà Châu Thị Huỳnh K.

- Bà Vũ Thị D, sinh năm 1950 và ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1942 (đã chết năm 2018); địa chỉ: Số M, tổ N, thôn BH, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T1:

+ Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ S, thôn PL, xã PĐ, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

+ Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1972; địa chỉ: Số M, tổ N, thôn BH, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1976; địa chỉ: Số ML, thôn TN, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1978; địa chỉ: Hẻm số B, thôn PL, xã PH, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Hòa M, sinh năm 1981; địa chỉ: Số M, tổ N, thôn BH, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Phúc A, sinh năm 1985; địa chỉ: Số M, tổ N, thôn BH, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm 1987; địa chỉ: Số M, tổ N, thôn BH, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thu Ng, sinh năm 1990; địa chỉ: Số B, đường L, xã ĐB, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1992; địa chỉ: Số M, tổ N, thôn BH, xã HT, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung Thành.

(Bà H, ông Đ, bà K, ông Th1, bà C, bà T2, bà M, ông A có mặt, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có đơn xin vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:

Căn cứ bản án số 44/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, đã có hiệu lực pháp luật thì ông Lê Trung Đ và bà Châu Thị Huỳnh K có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà số tiền là 139.111.112đ. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì vợ chồng bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 136/QĐ-CCTHADS ngày 20/11/2019. Ngày 05/10/2020 Chi cục thi hành án huyện Đ đã ban hành Thông báo khởi kiện số 752/TB-THA thông báo cho vợ chồng bà được biết vợ chồng bà có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức

Trọng xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo thủ tục tố tụng dân sự.

Tài sản đã ra quyết định kê biên gồm: Diện tích đất 1.233m² đất HNK thuộc thửa đất 992, tờ bản đồ số 13, xã HT, huyện Đ. Quyền sử dụng đất số AM 488562 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 09/5/2008 mang tên hộ bà Châu Thị Huỳnh K.

Nay vợ chồng bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng xác định phần sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Lê Trung Đ và bà Châu Thị Huỳnh K trong tài sản là diện tích đất 1.233m² đất HNK thuộc thửa đất 992, tờ bản đồ số 13, xã HT, huyện Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 488562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 09/5/2008 mang tên hộ bà Châu Thị Huỳnh K, để đảm bảo việc thi hành án cho vợ chồng bà.

Bị đơn ông Lê Trung Đ trình bày:

Trước đây vợ chồng ông có vay của vợ chồng ông Nguyễn Đình Th, bà Trần Thị H số tiền 80.000.000đ. Khi vay vợ chồng ông có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất AM 488562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 09/5/2008 mang tên hộ bà Châu Thị Huỳnh K đối với diện tích đất 1.233m² thuộc thửa số 992, tờ bản đồ số 13, xã Hiệp Thạnh, huyện Đức Trọng. Do vợ chồng ông không có tiền trả cho ông Th, bà H nên vợ chồng bà H đã khởi kiện vợ chồng ông tại Tòa án huyện Đức Trọng. Tại bản án số 44/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, đã có hiệu lực pháp luật thì buộc vợ chồng ông có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Th, bà H số tiền là 139.111.112đ (trong đó 80.000.000đ nợ gốc, 59.111.112đ tiền lãi) và vẫn duy trì hợp đồng thế chấp diện tích nêu trên cho đến khi vợ chồng ông thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Khi bản án có hiệu lực pháp luật cho đến nay thì vợ chồng ông vẫn chưa trả số tiền trên cho vợ chồng ông Th, bà H.

Nay vợ chồng ông Th, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng xác định phần sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Lê Trung Đ và bà Châu Thị Huỳnh K trong tài sản là quyền sử dụng đất số AM 488562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 09/5/2008 mang tên hộ bà Châu Thị Huỳnh K, để đảm bảo việc thi hành án cho vợ chồng ông Th, bà H thì vợ chồng ông không đồng ý vì vợ chồng ông đồng ý có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Th, bà H số tiền 139.111.112đ theo bản án của Tòa. Vợ chồng ông Th, bà H có trách nhiệm giải chấp trả lại sổ đỏ cho vợ chồng ông.

Đối với yêu cầu của bà Vũ Thị D: Bà D yêu cầu vợ chồng ông phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đối với diện tích đất 1.239m² thuộc tờ bản đồ số 13, xã HT, huyện Đ theo giấy sang nhượng đất nông nghiệp ghi ngày 09/4/2013; Công nhận toàn bộ diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà D thì vợ chồng ông không đồng ý vì: Trước đây vào khoảng tháng 3/2004 mẹ vợ ông Huỳnh Thị N, sinh năm 1956 có vay của bà Vũ Thị D số tiền 60.000.000đ, đến tháng 5/2005 bà Nhung chết. Lúc này bà D cứ sang nhà ông khùng bố buộc vợ chồng ông trả tiền, vợ chồng ông không có tiền trả thì bà D bảo gán đất cho bà D, diện tích đất 3.000m² (hiện tại đất này chưa có

sổ) thuộc tờ bản đồ số 13, xã HT, lô đất này vợ chồng ông sang lại thành quả lao động của vợ chồng bà Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1947 cùng cư ngụ tại BH, HT. Bà D là người chứng kiến sự việc, bà D định giá lô đất này buộc vợ chồng ông giao ngay trong đêm. Sự việc chưa dừng lại đó là số tiền gốc, còn tiền lãi là 40.000.000đ. Đến năm 2013 bà D đòi số tiền còn lại này, bà D định giá lô đất diện tích 1.233m², thửa 992, tờ bản đồ số 13, xã Hiệp Thạnh giá tiền là 60.000.000đ. Bà D đưa cho vợ chồng ông 30.000.000đ, còn lại 30.000.000đ bà D trừ vào khoản 40.000.000đ tiền lãi còn nợ nêu trên, vợ chồng ông nợ lại bà D 10.000.000đ.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà D thì vợ chồng ông không đồng ý. Vợ chồng ông yêu cầu lấy lại toàn bộ diện tích đất 1.233m², thửa 992, tờ bản đồ số 13, xã HT, Đ. Vợ chồng ông sẽ có trách nhiệm trả lại cho bà D số tiền 30.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung Th1 trình bày:

Ông là con trai của ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K. Qua yêu cầu của vợ chồng bà H, ông Th và bà D cùng các con của bà D thì ông không đồng ý. Ông đồng ý với ý kiến của bố ông (ông Đ) đã trình bày nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Vũ Thị D trình bày:

Chồng bà tên là Nguyễn Thành T1 (sinh năm 1942, chết năm 2018). Bố mẹ của ông Thới đã chết không còn ai. Vợ chồng bà có 09 người con gồm: Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1971; Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1972; Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1976; Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1978; Nguyễn Thị Hòa M, sinh năm 1981; Nguyễn Phúc A, sinh năm 1985; Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm 1987; Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1990; Nguyễn Văn A, sinh năm 1992. Ngoài ra vợ chồng bà không có con riêng hay con chung nào khác.

Vào ngày 09/4/2013 vợ chồng bà có nhận sang nhượng của bà Châu Thị Huỳnh K và ông Lê Trung Đ diện tích đất 1.239m² thuộc tờ bản đồ số 13, xã HT, Đ. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thành T1, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Thành T1, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Thành T1, phía bắc giáp đất ông C Trọng. Giá trị chuyển nhượng diện tích đất trên là 65.000.000đ. Vợ chồng bà đã giao đủ số tiền này cho ông Đ, bà K. Ông Đ, bà K đã giao diện tích đất này cho vợ chồng bà sử dụng từ ngày 09/4/2013, đến năm 2018 chồng bà là ông Nguyễn Thành T1 chết thì bà vẫn là người trực tiếp canh tác sử dụng diện tích đất này cho đến nay. Khi mua đất trên đất không có tài sản gì, đất này là đất ruộng nên vợ chồng bà có thuê người đổ đất trên diện tích đất này. Việc chuyển nhượng diện tích đất trên hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất nông nghiệp với nhau vào ngày 09/4/2013, bà Châu Thị Huỳnh K và ông Lê Trung Đ đều ký xác nhận vào giấy viết tay này, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Đình, bà K đang thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng. Ông Đ, bà K hứa cuối năm 2013 sẽ giao sổ đỏ cho bà nhưng tới nay vẫn chưa giao sổ đỏ và chưa làm thủ tục sang tên cho bà.

Nay bà H, ông Th khởi kiện vợ chồng ông Đ, bà K để xác định phần sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Đ và bà K trong tài sản là quyền sử dụng đất số AM 488562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày

09/5/2008 mang tên hộ bà Châu Thị Huỳnh K để đảm bảo việc thi hành án cho vợ chồng bà H, ông Th thì bà không đồng ý vì vợ chồng bà mua đất của ông Đ, bà K vào năm 2013. Nay bà yêu cầu ông Đ, bà K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích đất trên theo giấy sang nhượng đất nông nghiệp ghi ngày 09/4/2013. Bà D yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà. Còn việc bà K, ông Đ nợ tiền của bà H, ông Th vào năm 2017 thì bà K, ông Đ phải có trách nhiệm trả nợ cho bà H, ông Th.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T1 gồm: Bà Nguyễn Thị Thu B, bà Nguyễn Thị Kim N, bà Nguyễn Thị Ngọc C, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Hoà M, ông Nguyễn Phúc A, bà Nguyễn Thị Ánh N, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Văn A trình bày:

Bố của các ông bà là ông Nguyễn Thành T1, mẹ của các ông bà là bà Vũ Thị D. Vào tháng 4/2013 bố mẹ của các ông bà có nhận sang nhượng của ông Đ, bà K diện tích đất 1.239m² thuộc tờ bản đồ số 13, xã HT, Đ với số tiền là 65.000.000đ. Bố mẹ ông bà đã trả đủ tiền và vợ chồng bà K, ông Đ đã giao diện tích đất trên cho bố mẹ ông bà sử dụng, đến năm 2018 bố của ông bà chết thì mẹ ông bà vẫn là người canh tác, sử dụng diện tích đất này cho đến nay.

Các ông bà được biết vợ chồng ông Đ, bà K thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất trên cho bà H và ông Th để vay tiền, đã bị Tòa án Đức Trọng xét xử. Nay bà H, ông Th đang khởi kiện tại Tòa án Đức Trọng yêu cầu xác định phần sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất để phân chia tài sản chung để thi hành án thì các ông bà không đồng ý vì tài sản bà H, ông Th yêu cầu là diện tích đất vợ chồng ông Đình, bà K đã sang nhượng cho bố mẹ ông bà và hiện nay mẹ ông bà (bà D) đang sử dụng nên các ông bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà K phải có trách nhiệm trả số tiền nợ cho bà H, ông Th. Bà H, ông Th có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà K. Sau đó ông Đ, bà K có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ của các ông bà là bà Vũ Thị D.

Ông Mai Văn H - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án huyện Đ trình bày:

Ngày 02/6/2021 Chi cục Thi hành án huyện Đ nhận được Thông báo số 25/TB-TA của Toà án nhân dân huyện Đức trọng, thông báo về việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án “Yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án” giữa nguyên đơn vợ chồng bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đình Th và bị đơn vợ chồng ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K. Do điều kiện đơn vị không thể cử đại diện tham gia phiên toà được. Nay Chi cục Thi hành án đề nghị xét xử vắng mặt. Chi cục sẽ cung cấp đầy đủ những thông tin cần thiết liên quan tới việc giải quyết vụ án nêu trên khi có yêu cầu của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng.

Toà án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập cho bà Châu Thị Huỳnh K nhưng bà K không đến Toà án để làm việc và không có ý kiến gì.

Toà án tiến hành đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp. Định giá theo giá nhà nước là 325.743.600đ; định giá theo giá thị trường là 1.000.000.000đ.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đình Th về việc “Yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản để thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự” đối với bị đơn ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K.

Xác định tài sản là quyền sở hữu, quyền sử dụng diện tích đất 1.224,6m² đất HNK thuộc thửa đất 992, tờ bản đồ số 13, xã HT, Đ, Giấy chứng nhận AM 488562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 09/5/2008 mang tên hộ bà Châu Thị Huỳnh K. Theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 30/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là 03 phần. Đây là tài sản chung của bà Châu Thị Huỳnh K, ông Lê Trung Đ và ông Lê Trung Th. Trong đó: Phần sở hữu, sử dụng của bà Châu Thị Huỳnh K và ông Lê Trung Đ là $\frac{2}{3} = 816,4\text{m}^2$ đất để thi hành án theo quy định pháp luật về thi hành án dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị D và những người thừa kế quyền, và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T1 về việc yêu cầu ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đối với diện tích đất 1.239m² thuộc thửa 992, tờ bản đồ số 13, xã HT, Đ, theo giấy sang nhượng đất nông nghiệp ghi ngày 09/4/2013.

Tuyên bố Giấy sang nhượng đất nông nghiệp viết tay ghi ngày 09/4/2013 giữa vợ chồng bà Châu Thị Huỳnh K, ông Lê Trung Đ và vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Vũ Thị D là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

- Buộc vợ chồng ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Vũ Thị D 65.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, 78.000.000đ tiền đồ đất và bồi thường 50% giá trị trượt giá do hợp đồng vô hiệu 428.500.000đ. Tổng cộng ông Đình bà K thanh toán cho bà D là 571.500.000đ.

- Buộc bà Vũ Thị D và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K, ông Lê Trung Th diện đất 1.224,6m² đất HNK thuộc thửa đất 992, tờ bản đồ số 13, xã ht, Đ. Theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 30/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng (Có họa đồ lô đất kèm theo).

Đối với khoản tiền phải thi hành án nói trên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 06/10/2022, ông Đ, bà K, ông Th1 kháng cáo yêu cầu chia khối tài sản chung thành 4 phần và không đồng ý trả cho bà D 78.000.000 đồng tiền đồ đất và bồi thường 50% giá trị trượt giá do hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay: ông Đ, bà K và ông Th1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà H đồng ý xác định phần tài sản chia là 04 phần theo yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà K và ông Th1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C, bà T2, bà M, ông A không đồng ý với kháng cáo của ông Đ, bà K và ông Th1 về việc không đồng ý trả cho bà D tiền đồ đất, tiền chuyển nhượng đất và bồi thường 50% trượt giá đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị: chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ, bà K, ông Th1. Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm chia khối tài sản chung là chia khối tài sản chung là diện tích đất 1.233m² đất HNK thuộc thửa đất 992, tờ bản đồ số 13, xã HT, huyện đ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Châu Thị Huỳnh K thành 4 phần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đình Th khởi kiện yêu cầu xác định phần sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Lê Trung Đ và bà Châu Thị Huỳnh K trong tài sản là quyền sử dụng đất số AM 488562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 09/5/2008 mang tên hộ bà Châu Thị Huỳnh K, để đảm bảo việc thi hành án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Dần có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất trên theo giấy sang nhượng đất nông nghiệp ghi ngày 09/4/2013, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đ, bà K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Th1 thì thấy rằng:

Về nguồn gốc diện tích đất 1.233m² thuộc thửa 992, tờ bản đồ số 13, xã Hiệp Thạnh là của bà Huỳnh Thị Nhung (mẹ bà K). Bà Nhung sử dụng 02 thửa đất 586, 587, tờ bản đồ số 13, xã Hiệp Thạnh. Sau khi bà Nhung chết, năm 2007 bà K làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng đất thửa 992 được hợp từ thửa 586/608m² và thửa 587/625m². Đến ngày 9/8/2008 Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp GCNQSDĐ số AM 488562 cho hộ bà Châu Thị Huỳnh K đối với diện tích đất 1.233m² thuộc thửa 992. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, sổ hộ khẩu gồm các thành viên bà Châu Thị Huỳnh K, ông Lê Trung Th1 (con bà K). Trong sổ hộ khẩu không có tên ông Đ. Bà K và ông Đ chung sống với nhau từ năm 1996 nhưng đến năm 2005 mới đăng ký kết hôn. Bà Nhung chỉ có mình bà K là con, do vậy vợ chồng ông Đ, bà K cùng chung sống với bà Nhung và cùng sử dụng diện tích đất trên. Ông Đ, bà K và ông Th1 kháng cáo yêu cầu chia tài sản trên thành 04 phần gồm ông Đ, bà K, ông Th1, cháu P, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn bà H cũng đồng ý chia tài sản trên thành 04 phần. Như vậy, cần xác định phần sở hữu tài sản, phân quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.233m² đất HNK thuộc thửa đất 992, tờ bản đồ số 13, xã Hiệp Thạnh, Đức Trọng theo giấy chứng nhận AM 488562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 09/5/2008 cho hộ bà Châu Thị Huỳnh K là 04 phần, bà K 01 phần, ông Đình 01 phần, ông Thành 01 phần và cháu P 01 phần. Theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng thì thửa đất đang tranh chấp có diện tích thực tế là 1.224,6m² nên phần quyền sử dụng đất của mỗi người là 306,15m². Do đó, chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà K, ông Th1 xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chia thành 04 phần.

Đối với kháng cáo của ông Đ, bà K, ông Th1 không đồng ý Th toán tiền đồ đất và tiền bồi thường 50% giá trị trượt giá đất, thì thấy rằng: ngày 9/4/2013 vợ chồng ông Đ, bà K chuyển nhượng thửa đất thuộc thửa 992, tờ bản đồ số 13, xã Hiệp Thạnh cho vợ chồng ông T1, bà D với giá 65.000.000đ, vợ chồng bà D ông T1 đã giao đủ tiền. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì phần diện tích đất trên thì ông Đ, bà K đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng Liên Hiệp, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1209510/HĐTC ký ngày 26/9/2012, đến ngày 26/9/2014 mới xóa thế chấp.

Căn cứ theo quy định tại khoản 4, Điều 348 BLDS năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản: “Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này”. Theo quy định trên, bà K, ông Đ muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì phải được sự đồng ý của Quỹ tín dụng Liên Hiệp mới được chuyển nhượng. Mặt khác, giấy sang đất chỉ là giấy viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa bà K và ông T1, bà D đã vi phạm cả về hình thức và nội dung. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà K với vợ chồng ông D, bà T1 là vô hiệu.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì hai bên đều có lỗi ngang nhau. Vì tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều biết tài sản là quyền sử dụng diện tích đất này đang được thế chấp tại Quỹ tín dụng Liên Hiệp nhưng các bên vẫn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 BLDS năm 2005.

Theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP 10/8/2004 liên quan đến quyền sử dụng đất quy định: “Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm:

Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất...”.

Theo kết quả định giá, giá trị tài sản là 01 tỷ, tại giấy sang nhượng thể hiện bà D, ông T1 đã Th toán đủ tiền chuyển nhượng là 65.000.000đ, bà D đổ đất hết 78.000.000đ, ông Đ đồng ý thanh toán tiền đổ đất cho bà D (BL 297). Như vậy, tổng cộng ông Đ, bà K phải thanh toán cho bà D số tiền là: 1.000.000.000đ – (68.000.000đ + 78.000.000đ) = 857.000.000đ/2 = 428.500.000đ.

Tổng cộng ông Đ, bà Th phải thanh toán cho bà D số tiền là: 65000.000.000đ + 78.000.000.000đ + 428.500.000đ = 571.500.000đ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Đ, bà K có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà D 65.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, 78.000.000 đ tiền đổ đất và bồi thường 50% giá trị trượt giá do hợp đồng vô hiệu 428.500.000đ. Tổng cộng ông Đ, bà K thanh toán cho bà D là 571.500.000đ là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của ông Đ, bà K, ông Th1 về việc không đồng ý trả cho bà dân số tiền 78.000.000đ tiền đổ đất và 50% giá trị trượt giá là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ, bà K, ông Th1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Về án phí: ông Đ, bà H, ông Th1 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần xác định quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất theo phần là $[36.000.000đ + (200.000.000 \times 3\%)] : 4 = 10.500.000đ$. Cháu P là trẻ em theo quy định tại Điều 1 Luật trẻ em nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Đ, bà K, ông Th1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K, ông Lê Trung Th1.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đình Th về việc “Yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản để thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự” đối với bị đơn ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K.

Xác định tài sản là quyền sở hữu, quyền sử dụng diện tích đất 1.224,6m² đất HNK thuộc thửa đất 992, tờ bản đồ số 13, xã Hiệp Thạnh, Đức Trọng, Giấy chứng nhận AM 488562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 09/5/2008 mang tên hộ bà Châu Thị Huỳnh K. Theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là 04 phần. Đây là tài sản chung của bà Châu Thị Huỳnh K, ông Lê Trung Đ và ông Lê Trung Th, cháu Lê Châu Gia P. Trong đó: Phần sở hữu, sử dụng của bà Châu Thị Huỳnh K và ông Lê Trung Đ là $2/4 = 612,3m^2$ đất để thi hành án theo quy định pháp luật về thi hành án dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị D và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T1 về việc yêu cầu ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dân đối với diện tích đất 1.239m² thuộc thửa 992, tờ bản đồ số 13, xã Hiệp Thạnh, Đức Trọng, theo giấy sang nhượng đất nông nghiệp ghi ngày 09/4/2013.

Tuyên bố Giấy sang nhượng đất nông nghiệp viết tay ghi ngày 09/4/2013 giữa vợ chồng bà Châu Thị Huỳnh K, ông Lê Trung Đ và vợ chồng ông Nguyễn Thành T1, bà Vũ Thị D là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

- Buộc vợ chồng ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Vũ Thị D 65.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, 78.000.000đ tiền đồ đất và bồi thường 50% giá trị trượt giá do hợp đồng vô hiệu 428.500.000đ. ông cộng ông Đình bà K thanh toán cho bà Dân là 571.500.000đ.

- Buộc bà Vũ Thị D và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K, ông Lê Trung Th diện đất 1.224,6m² đất HNK thuộc thửa đất 992, tờ bản đồ số 13, xã HT, Đ. Theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng (Có họa đồ lô đất kèm theo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị H 5.679.000đ tiền chi phí đo vẽ, định giá tài sản.

4. Vợ chồng ông Lê Trung Đ, bà Châu Thị Huỳnh K phải chịu 47.860.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 600.000đ án phí đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0008242 ngày 20/10/2020 và Biên lai thu số 0008247 ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Ông Đ, bà K còn phải nộp số tiền 47.260.000đ án phí.

Ông Lê Trung Th1 phải nộp 10.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ 300.000đ đã tạm nộp theo biên lai thu số 0008243 ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Ông Th1 còn phải nộp số tiền 10.200.000đ án phí.

Miễn án phí cho cháu Lê Châu Gia P.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị D. Hoàn trả cho bà Vũ Thị D 1.625.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, bà D đã tạm nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0006915 ngày 01/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

Hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, bà H đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0000866 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV& THA;
- TAND huyện Đức Trọng (02);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Đường sự (14);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt