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

Bản án số: 04/2024/HNGĐ-PT
Ngày: 06-02-2024
"V/v Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi;

Bà Kiều Kim Xuân.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/01/2024 và 06/02/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm thụ lý số: 28/2023/TLPT-HNGĐ ngày 09 tháng 11 năm 2023, về việc *"Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản*".

Do Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 63/2023/HNGĐ-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 418/2023/QĐXXPT-HNGĐ ngày 21 tháng 11 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Âu Thị Thủy D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Nguyễn Văn V, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Việt P, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thanh B, chức vụ: Chủ tịch Huyện.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Việt T, Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số B đường N, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Văn phòng C3.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H, Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh P1, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng H1, chức vụ: Phó trưởng phòng Thẩm tra và Xác minh đơn, Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

3.6. Bùi Thị L, sinh năm 1971.

3.7. Hồ Phi C, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Nguyễn Thị V1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho Nguyễn Thị V1 là chị Nguyễn Thị Tuyết T1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số F, Tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2023).

3.9. Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Nguyễn Công B1, sinh năm 1990.

3.11. Lê Thị Phương A, sinh năm 1995.

Chổ ở hiện nay: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Lê Hữu L2, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho Lê Hữu L2 là chị Nguyễn Thị Tuyết T1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số F, Tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2023).

3.13. Ngân hàng TMCP Á (A1), Phòng G.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P2, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng TMCP Á (A1), Phòng G: Anh Hồ Thuận H2, nhân viên xử lý nợ; Địa chỉ: Số D, đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Nguyễn Việt P, Bùi Thị L, Hồ Phi C, Nguyễn Thị V1, Ngân hàng TMCP Á (A1), Phòng G là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

(Bà M, ông P, ông C, bà T1, ông Thuận H3 có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Âu Thị Thủy D (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M) trình bày: Chị D và anh Nguyễn Văn V đã ly hôn theo quyết định ly hôn số 124/2020/QĐST-HNGĐ ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Về phần tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận nhưng do thỏa thuận không thành nên chị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình sinh sống chị D và anh V có tạo lập được một phần diện tích 250m^2 (ngang 5m x dài 50m), thửa 2727, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 18/7/2014, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho anh Nguyễn Văn V đứng tên. Trên đất có xây 1 căn nhà cấp 4 diện tích 200m^2, kết cấu bê tông cốt thép, nền lót gạch bông, mái tole, đây là tài sản chung của chị D và anh V tạo lập ra.

Ngày 14/7/2020, anh V tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Việt P mà không được sự đồng ý của chị D. Chị D không hề hay biết việc anh V chuyển nhượng cho anh P.

Ngày 17/5/2021, anh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 239,3m^2, thửa số 9, tờ bản đồ số 40 (đã sửa diện tích, số thửa và số tờ bản đồ theo biên bản đối chiếu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C3 lập ngày 22/7/2020).

Ngày 01 tháng 6 năm 2021, ông Nguyễn Việt P, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 9, tờ bản đồ số 40 cho bà Bùi Thị L, ngày 14/6/2021 bà Bùi Thị L, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 239,3m^2, thửa số 9, tờ bản đồ số 40.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, ông Hồ Phi C, bà Bùi Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 9, tờ bản đồ số 40 cho bà Nguyễn Thị V1, đến ngày 05/01/2022 bà Nguyễn Thị V1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 239,3m^2, thửa số 9, tờ bản đồ số 40.

Nay chị D yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V với anh Nguyễn Việt P, chị Nguyễn Thị Mỹ L1, vào ngày 14/7/2020, tại Văn phòng C1, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Việt P, tại thửa 9, tờ bản đồ số 40, ngày 17/5/2021.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt P, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 với bà Bùi Thị L vào ngày 01 tháng 6 năm 2021, tại Văn phòng C3, hủy giấy chứng nhận chấp cho bà Bùi Thị L ngày 14/6/2021.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị L, ông Hồ Phi C và bà Nguyễn Thị V1, ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại Văn phòng công chứng huyện T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị V1, ngày 05/01/2022.

+ Hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa chị Nguyễn Thị V1, anh Lê Hữu L2 với ngân hàng A1, ngày 27 tháng 4 năm 2022 tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40; đất tọa lạc tạ xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Yêu cầu hộ bà V1 gồm bà Nguyễn Thị V1 và anh Lê Hữu L2 và những người mà bà V1 cho thuê đất và căn nhà gồm anh Nguyễn Công B1, chị Lê Thị Phương A tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40 và yêu cầu di dời đồ đạc ra khỏi căn nhà để trả lại đất và nhà cho chị Âu Thị Thủy D.

Chị D yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích căn nhà 239,3m^2, thửa số 9, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Chị D đồng ý trả lại ½ giá trị diện tích đất và nhà cho anh Nguyễn Văn V, với số tiền 328.621.000 đồng (Ba trăm hai mươi tám triệu, sáu trăm hai mươi mốt nghìn đồng).

- Bị đơn là anh Nguyễn Văn V, từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án, vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3 vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Việt P, chị Nguyễn Thị Mỹ L1 vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ vắng mặt và không có ý kiến.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Hồ Phi C, chị Bùi Thị L trình bày: Ngày 01/6/2021, anh Nguyễn Việt P cùng vợ là Nguyễn Thị Mỹ L1 chuyển nhượng thửa 9 cho chị Bùi Thị L, anh Hồ Phi C. Ngày 14/6/2021 chị Bùi Thị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, Ngày 20/12/2021, chị Bùi Thị L, anh Hồ Phi C chuyển nhượng thửa 9 cho chị Nguyễn Thị V1. Hiện chị V1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh C cho rằng, việc anh chuyển nhượng là hợp pháp và anh, chị không yêu cầu gì trong vụ án này. Sau này, có yêu cầu sẽ khởi kiện để được giải quyết bằng một vụ án khác.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Công B1, Lê Thị Phương A, từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án, vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị V1, anh Lê Hữu L2 trình bày: Ngày 20/12/2021, chị V1 có nhận chuyển nhượng phần đất của chị Bùi Thị L, anh Hồ Phi C chuyển nhượng thửa 9, diện tích 239,3m^2, đất tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị V1 đã thanh toán đủ số tiền 1.200.000.000 đồng cho vợ chồng anh C và chị L. Việc chị chuyển nhượng phần đất của anh C và chị L là ngay tình, đúng pháp luật và chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/01/2022, tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40, diện tích 239,3m^2 loại đất ở nông thôn. Còn việc phát sinh tranh chấp giữa bà Âu Thị Thủy D và ông Nguyễn Văn V, chị hoàn toàn không được biết tại thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Phi C và bà Bùi Thị L. Hiện chị V1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay phần đất này chị cho anh B1 và chị Phương A thuê mỗi tháng 2.500.000 đồng/tháng. Đến ngày 27/4/2022, vợ chồng chị có thế chấp tài sản tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40, tại ngân hàng TMCP Á (A1) T để vay vốn. Nay theo yêu cầu khởi kiện của chị Âu Thị Thủy D, chị không đồng ý, vì chị là người mua đất từ anh C, chị L là ngay tình, nên kính mong Tòa án xem xét bảo vệ cho chị là người thứ ba ngay tình và chị yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 giữa vợ chồng anh Hồ Phi C, chị Hồ Thị L3 với chị.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Á (A1), phòng G trình bày: Ngày 27 tháng 4 năm 2022, vợ chồng bà Nguyễn Thị V1 có thế chấp thửa đất số 9, để vay tiền tại A1, theo hợp đồng thế chấp số SDE.BĐCN.621.260422 được công chứng tại Phòng C4, cùng ngày, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3 ngày 28/4/2022. Theo đó ngân hàng A1 ý kiến, về giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sô CS06145 và Hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa A1 và vợ chồng bà Nguyễn Thị V1, thì ngân hàng căn cứ vào khoản 16, Điều 3, khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng C4, có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, nên phát sinh hiệu lực và đối kháng với bên thứ ba theo quy định tại khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và điểm c khoản 1 Điều 10, khoản 1 Điều 11 văn bản hợp nhất số 8019/VNHN-BTP, ngày 10/12/2013 hợp nhất nghị định về giao dịch bảo đảm. Tại thời điểm A1 nhận thế chấp tài sản, các bên trong giao dịch là chủ thể có đầy đủ thẩm quyền xác lập giao dịch; giao dịch thế chấp các tài sản nêu trên đã được thực hiện thông qua tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan đăng ký đất đai mà không phát sinh bất kỳ thông tin ngăn chặn giao dịch, khiếu nại hoặc tranh chấp nào liên quan đến tài sản. Như vậy, hiệu lực của hợp đồng thế chấp được xác định theo các quy định của pháp luật nêu trên mà không phải bất cứ nghiệp vụ nào khác của ngân hàng (bên nhận thế chấp). Từ các nội dung nêu trên cho thấy A1, đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để nhận thế chấp tài sản từ vợ chồng bà Nguyễn Thị V1. Hợp đồng và biện pháp thế chấp thửa đất số 9 đã có hiệu lực pháp luật công nhận, bảo vệ, việc thế chấp tài sản chỉ chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về bảo vệ quyền lợi của A1 là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp thửa đất số 09 từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, thì căn cứ vào văn bản hợp nhất số 8019/VNHN-BTP, ngày 10/12/2013, khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Vậy nên, hợp đồng thế chấp và biện pháp thế chấp của A1 đều đã phát sinh hiệu lực và không bị vô hiệu. A1 là người thứ ba ngay tình trong tranh chấp liên quan đến thửa đất số 9. Khi đó, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự *"Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại".*

Về tranh chấp liên quan đến thửa đất số 9

Ngày 20/12/2021, chị Bùi Thị L, anh Hồ Phi C chuyển nhượng thửa 09 cho chị Nguyễn Thị V1. Hiện chị V1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06145. Như vậy, vợ chồng bà Nguyễn Thị V1 cũng được xem là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 9 từ vợ chồng bà Bùi Thị L, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị V1 và A1 đối với thửa đất số 9 không bị vô hiệu. Vì vậy, nếu Tòa án có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Âu Thị Thủy D về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 09 giữa ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn P3 thì các bên bị thiệt hại chỉ có thể yêu cầu ông Nguyễn Văn V bồi thường theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nay ngân hàng A1 yêu cầu Tòa án giải quyết, là tranh chấp liên quan đến thửa đất số 9 trong vụ án ảnh hưởng đến quyền xử lý tài sản thế chấp của A1 trong trường hợp vợ chồng bà Nguyễn Thị V1 vi phạm hợp đồng tín dụng với A1. Do đó, A1 kính đề nghị Tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của A1 về công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng thế chấp số SDE.BĐCN.621.260422, ngày 27/4/2022 đối với thửa đất số 9.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án, sẽ thực hiện khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 63/2023/HNGĐ-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Âu Thị Thủy D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V với ông Nguyễn Việt P, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 vào ngày 14/7/2020, tại Văn phòng C1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt P, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 với bà Bùi Thị L vào ngày 01 tháng 6 năm 2021, tại Văn phòng C3.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị L, ông Hồ Phi C với bà Nguyễn Thị V1 vào ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại Văn phòng C3.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp số SDE.BĐCN.621.260422 giữa chị Nguyễn Thị V1, anh Lê Hữu L2 với ngân hàng A1 vào ngày 27 tháng 4 năm 2022 tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40; đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị V1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 giữa chị Bùi Thị L, anh Hồ Phi C với chị Nguyễn Thị V1 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40; đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; tại Văn phòng C3.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng A1 về việc công nhận hiệu lực một phần của hợp đồng thế chấp số SDE.BĐCN.621.260422, ngày 27/4/2022 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40; đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; giữa ngân hàng A1 và chị Nguyễn Thị V1 và anh Lê Hữu L2.

Chị Âu Thị Thủy D được quản lý, sử dụng diện tích đất 246,3m^2 (trên đất đất có căn nhà cấp 4) thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 40, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc chị Âu Thị Thủy D có nghĩa vụ trả lại ½ giá trị diện tích đất và nhà trên đất cho anh Nguyễn Văn V số tiền 328.621.000 đồng (Ba trăm hai mươi tám triệu, sáu trăm hai mươi mốt nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

Buộc chị Nguyễn Thị V1, anh Lê Hữu L2, những người thuê đất và căn nhà trên thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40, gồm anh Nguyễn Công B1, chị Lê Thị Phương A, di dời đồ đạc ra khỏi căn nhà để trả lại đất và nhà cho chị Âu Thị Thủy D tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40, tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân nhân huyện T thu hồi diện tích 293,3m^2; thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 40, loại đất ONT; đất tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị V1 ngày 05/01/2022 để cấp lại cho chị Âu Thị Thủy D, theo diện tích đo đạc thực tế 246,3m^2 (trên đất đất có nhà cấp 4) thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Âu Thị Thủy D có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nói trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Âu Thị Thủy D phải chịu 16.431.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.100.000 đồng theo biên lai thu số 0014876, ngày 17/6/2021; số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0016815, ngày 16/12/2022; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003470, ngày 28/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Chị Âu Thị Thủy D còn phải nộp tiếp số tiền 7.731.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 16.431.000 đồng.

Ngân hàng A1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003480, ngày 05/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

Chị Nguyễn Thị V1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003481, ngày 05/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ: Chị Âu Thị Thủy D và anh Nguyễn Văn V cùng phải chịu chi phí đo đạc thẩm định tại chổ là 1.770.000 đồng (chị Âu Thị Thủy D đã nộp và thanh lý xong). Cho nên, anh Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả lại cho chị Âu Thị Thủy D số tiền 885.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 17/7/2023, bà Nguyễn Thị V1 có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

- Ngày 19/7/2023, anh Nguyễn Việt P có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

- Ngày 19/7/2023, bà Bùi Thị L có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

- Ngày 12/7/2023, Ngân hàng TMCP Á (A1) có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà Âu Thị Thủy D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không thỏa thuận được với các đương sự về giải quyết vụ án.

+ Ông Nguyễn Việt P, ông Hồ Phi C, bà Nguyễn Thị Tuyết T1 trình bày: Các đương sự yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhân các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do ông Nguyễn Việt P, bà Bùi Thị L, bà Nguyễn Thị V1 thực hiện giao dịch hợp pháp.

+ Ông Hồ Thuận H2 trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để công nhận hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP Á và vợ chồng bà V1.

Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến xét xử tại phiên tòa Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX**:** Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Việt P; chị Bùi Thị L, anh Hồ Phi C; bà Nguyễn Thị V1; Ngân hàng TMCP Á và Kháng nghị của Viện KSND tỉnh Đ. Sửa án sơ thẩm theo hướng:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020, giữa anh Nguyễn Văn V với anh Nguyễn Việt P.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021, giữa anh Nguyễn Việt P, Nguyễn Thị Mỹ L1 với bà Bùi Thị L.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021, giữa chị Bùi Thị L, anh Hồ Phi C với bà Nguyễn Thị V1.

- Công nhận hợp đồng thế chấp ngày 27/4/2022, giữa bà Nguyễn Thị V1, anh Lê Hữu L2 với Ngân hàng TMCP Á dối với thửa đất 09.

- Buộc anh Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả lại ½ giá trị nhà và đất cho chị Âu Thị Thủy D số tiền 328.621.000đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Âu Thị Thủy D khởi kiện ông Nguyễn Văn V về việc tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng thế chấp tài sản, Tòa nhân dân huyện T thụ lý giải quyết là đúng quy định. Ông Nguyễn Việt P, bà Bùi Thị L, ông Hồ Phi C, bà Nguyễn Thị V1, Ngân hàng TMCP Á kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Bà D ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M, bà V1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Tuyết T1, đại diện Ngân hàng TMCP Á ủy quyền cho ông Hồ Thuận H2, thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm phù hợp quy định nên chấp nhận. Đại diện Ủy ban nhân dân huyện T, đại diện Văn phòng C3, đại diện Sở T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là phù hợp nên chấp nhận. Đối với ông C, bà L4 vợ chồng cùng ký tên đơn kháng cáo nhưng bà L vắng mặt, ông C đề nghị xem xét kháng cáo chung của vợ chồng là phù hợp nên xét xử vắng mặt bà L. Đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất của ông D1 chuyển nhượng cho ông V và giấy chứng nhận QSDĐ do ông V đứng tên ngày 18/7/2014, diện 250m^2 thửa 2727 tờ bản đồ số 2 (bản đồ 299), nay phần đất tranh chấp đã cấp giấy chứng nhận cho bà V1 ngày 05/01/2022, diện tích 246,3m^2 thửa số 9 tờ bản đồ số 40; đất tại xã T,

huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà M đại diện cho bà D yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do ông V, ông P, bà L, bà V1 thực hiện giao dịch; hủy một phần hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 27/4/2022 giữa Ngân hàng TMCP Á và bà V1 đối với diện tích đất 246,3m^2; buộc các đương sự giao trả lại nhà đất; yêu cầu ông V chia tài sản chung, giao cho bà D được quyền sở hữu căn nhà, QSDĐ và bà D trả giá trị tài sản cho ông V. Ông P, bà L, bà V1 không đồng ý theo yêu cầu của bà M về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và ông H2 cho rằng hợp đồng thế chấp thửa đất số 9 nói trên là phù hợp quy định của pháp luật nên không đồng ý theo yêu cầu của bà M về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản là căn nhà và đất tranh chấp.

Xét thấy, vợ chồng bà D, ông V kết hôn vào năm 2004 quá trình chung sống có tạo lập diện tích đất 246,3m^2 thửa số 9 và căn nhà cấp 4 xây dựng trên phần đất này. Theo quy định của pháp luật thì tài sản chung của vợ chồng là tài sản do vợ, chồng tạo ra trong thời kỳ hôn nhân (tài sản do một bên vợ hoặc chồng tạo ra nhưng trong thời kỳ hôn nhân), nên diện tích đất 246,3m^2 là tài sản chung của vợ chồng bà D và ông V. Tuy nhiên vợ chồng bà D, ông V được Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười Quyết định cho ly hôn nhưng chưa xem xét giải quyết về tài sản theo quy định của pháp luật, nên bà D yêu cầu chia tài sản chung là phù hợp.

Ngày 14/7/2020, ông V bán nhà đất cho ông P nên bà D khởi kiện đối với ông V để yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng và Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 24/7/2020 (lần 1), sau đó Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết số đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 62/2021/QĐST-HNGĐ ngày 22/4/2021 đã đình chỉ giải quyết vụ án (do Tòa án triệu tập nguyên đơn đến lần thứ hai nhưng vắng mặt). Ông P được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 17/5/2021, sau khi ông V giao nhà cho ông P xong thì ông P tiếp tục bán nhà đất lại cho bà L và bà L đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 14/6/2021. Đến ngày 17/6/2021 Tòa án cấp sơ thẩm mới Thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện lại của bà D (lần 2), nhưng tại thời điểm này thì căn nhà do bà L quản lý và bà D không có yêu cầu gì đối với bà L nên bà L hoàn toàn không biết việc tranh chấp, vì vậy bà L đã tiếp tục bán nhà đất lại cho bà V1, đồng thời bà V1 cũng đã nhận nhà xong, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 05/01/2022. Đối với bà L, bà V1 giao nhận chuyển nhượng nhà đất và Ngân hàng nhận thế chấp tài sản xong thì bà L, bà V1 và Ngân hàng mới tham gia tố tụng và mới biết đất bị bà D tranh chấp về chia tài sản của vợ chồng.

Bà D xác định diện tích đất 246,3m^2 là tài sản chung của vợ chồng bà D, ông V. Tại phiên tòa sơ thẩm bà M trình bày do tài sản chung của vợ chồng nên

để cho ông V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, vì vậy việc ông P thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ cấp cho cá nhân ông V thủ tục thực hiện theo quy định của pháp luật và ông V trực tiếp giao nhà đất cho ông P nên giao dịch của ông P là ngay tình. Bà L, bà V1 thực hiện giao dịch không phải do ông V là chủ sở hữu nhà đất và lúc này ông V không có quản lý nhà đất, đồng thời Ngân hàng thực hiện ký hợp đồng thế chấp tài sản với vợ chồng bà V1 là người được QSDĐ, quyền sở hữu tài sản nên thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình. Trên thực tế, ông V và bà D được QSDĐ và quyền sở hữu chung giá trị tài sản nhà đất, nên phần tài sản mà ông V chuyển nhượng trong đó chỉ có ½ giá trị tài sản của bà D, vì vậy ông V phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà D số tiền 328.621.000đ là phù hợp, bảo đảm quyền lợi của bà D và các đương sự theo định của pháp luật.

[3] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh phát biểu ý kiến: Đề nghị chấp nhận Quyết định Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát T2 và chấp nhận kháng cáo của ông P, bà L, ông C, bà V1 và Ngân hàng. Sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận (Kháng nghị hủy án sơ thẩm nhưng sửa đổi, bổ sung kháng nghị).

Do đó chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Tỉnh (đã sửa đổi, bổ sung); chấp nhận kháng cáo của ông P, bà L, ông C, bà V1 và Ngân hàng; sửa một phần bản án sơ thẩm.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Án phí:

Bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000đ.

Bà V1, Ngân hàng không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Ông P, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 24, Điều 25, Điều 26, Điều 33, Điều 59, Điều 62 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận Quyết định Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp (đã sửa đổi, bổ sung)

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Việt P, bà Bùi Thị L, ông Hồ Phi C, bà Nguyễn Thị V1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á - Phòng G.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Âu Thị Thủy D.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị V1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á - Phòng G.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V với ông Nguyễn Việt P, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 vào ngày 14/7/2020, tại Văn phòng C1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt P, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 với bà Bùi Thị L vào ngày 01 tháng 6 năm 2021, tại Văn phòng C3.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị L, ông Hồ Phi C với bà Nguyễn Thị V1 vào ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại Văn phòng C3.

Công nhận phần hợp đồng thế chấp số SDE.BĐCN.621.260422 giữa bà Nguyễn Thị V1, ông Lê Hữu L2 với ngân hàng A1 vào ngày 27 tháng 4 năm 2022, đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40; đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Nguyễn Văn V phải trả cho bà Âu Thị Thủy D số tiền 328.621.000 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

3. Về án phí:

Bà Âu Thị Thủy D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 16.431.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.100.000 đồng theo biên lai thu số 0014876 ngày 17/6/2021; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016815 ngày 16/12/2022; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003470, ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Bà Âu Thị Thủy D còn phải nộp tiếp số tiền 8.031.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 16.431.000 đồng.

Ngân hàng A1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng A1 tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003480 ngày 05/7/2023 và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003526 ngày 18/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị V1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà V1 tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003481, ngày 05/7/2023 và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003529 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Việt P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông P tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003563 ngày 28/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Bùi Thị L và ông Hồ Phi C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị L và ông Hồ Phi C tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003533 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ: Bà Âu Thị Thủy D và ông Nguyễn Văn V cùng phải chịu chi phí đo đạc thẩm định tại chổ là 1.770.000 đồng (bà Âu Thị Thủy D đã nộp và thanh lý xong). Vì vậy ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả lại cho bà Âu Thị Thủy D số tiền 885.000 đồng.

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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng