TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **32**/2018/DSPT
Ngày 28/11/2018
"V/v Kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Quốc Huy

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Thực

Bà Vũ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Nam Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Hoàng Thị Ngọc Tú - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28/11/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2018/TLPT-DS ngày 17/10/2018 về việc Kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện AT bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2018/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị S, sinh năm 1938 (vắng mặt);

Trú tại: thôn MC, xã HTM, huyện AT, tỉnh Hưng Yên

2. Bị đơn:

2.1 Anh Phạm Như T, sinh năm 1967 (có mặt);

2.2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1967 (có mặt);

Đều trú tại: thôn MC, xã HTM, huyện AT, Hưng Yên

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị L: Luật sư Trọng T T H và Luật sư Lê Tiến Q – Công ty TNHH Luật HV và cộng sự. Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. (Địa chỉ: Số 29, đường 800A, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội). Có mặt.

3. Người làm chứng: ông Phạm Như B, sinh năm 1940; anh Phạm Như T, sinh năm 1977; ông Phạm Như N, sinh năm 1959; anh Phạm Như L, sinh năm 1969; anh Phạm Như G, sinh năm 1976; ông Phạm Văn B, SN 1951 và bà

Nguyễn Thị N, sinh năm 1959; ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1947; ông Bùi Văn S, sinh năm 1959; bà Phạm Thị N, sinh năm 1962; bà Mạc Thị U, sinh năm 1960. Đều trú tại: thôn MC, xã HTM, huyện AT, tỉnh Hưng Yên. Đều vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn bà Phạm Thị S thể hiện: Chồng bà là ông Phạm Như T, sinh năm 1939 và đã chết ngày 03/01/2017. Ông bà có 2 người con là anh Phạm Như T và chị Phạm Thị X, sinh năm 1974 hiện đang làm ăn và sinh sống tại tổ 23, Ấp 6, xã ĐT, huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh.

Anh Phạm Như T trước đây kết hôn với chị Nguyễn Thị L, nhưng anh T và chị L đã ly hôn từ năm 2016. Năm 2012 anh T, chị L làm ăn thua lỗ, nợ nần nhiều nên có thỏa thuận bán nhà đất của ông bà để anh T, chị L lấy tiền trả nợ, còn anh T chị L sẽ giao lại cho ông bà toàn quyền sử dụng và định đoạt ngôi nhà và thửa đất của anh T, chị L đang ở tại thôn MC, xã HTM. Vì thương con nên vợ chồng ông bà nhất trí bán nhà đất của mình cho các con lấy tiền trả nợ và chuyển về ở tại nhà con trai và con dâu. Ngày 25/5/2012 vợ chồng ông bà cùng anh T chị L đứng ra bán cho anh Phạm Như T và chị Phạm Thị A ở cùng thôn thửa đất của ông bà có diện tích 168m^2 tại thửa số 462, tờ bản đồ số 8 xã HTM, trên đất có ngôi nhà 5 gian lợp ngói và công trình phụ được 375.000.000đ. Toàn bộ số tiền bán nhà đất ông Tâm nhờ ông Phạm Văn Nin là người trong họ, đồng thời là tổ trưởng tổ vay vốn trả nợ một số khoản anh T, chị L nhờ người đứng tên vay hộ tại Phòng giao dịch C T - Ngân hàng A chi nhánh huyện AT. Cùng ngày 25/5/2012 anh T, chị L viết "Giấy giao quyền sử dụng nhà đất" cho ông bà có toàn quyền sử dụng và định đoạt ngôi nhà 3 gian mái bằng và công trình phụ, cùng thửa đất đã được cấp sổ đỏ mang tên anh T, chị L. Sau khi bán nhà đất, ông bà chuyển về ở cùng vợ chồng anh T, chị L. Năm 2016 anh T và chị L ly hôn, do sợ thửa đất vẫn đứng tên anh T, chị L nên anh chị có thể bán bất cứ lúc nào thì bà sẽ không có chỗ ở và nơi thờ cúng chồng. Bà đã yêu cầu anh T, chị L ra xã làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho bà nhưng chị L không đồng ý. Do đó, bà S khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh T, chị L trả lại nhà đất cho bà như đã thỏa thuận.

Bị đơn anh Phạm Như T trình bày: Thời điểm năm 2012 anh chị làm ăn khó khăn nên có mượn sổ đỏ của 1 số anh em, bạn bè trong thôn để vay số tiền gần 1 tỷ đồng tại Phòng giao dịch C T - Ngân hàng A chi nhánh huyện AT. Anh và chị L đã bàn bạc nói chuyện với bố mẹ anh bán nhà đất của ông bà để anh chị lấy tiền trả nợ và giao lại cho bố mẹ anh được quản lý, sử dụng nhà đất của vợ chồng. Lý do, anh chị không bán nhà đất của vợ chồng đi để trả nợ, mà bán nhà đất của bố mẹ anh là theo ý của chị L nói nhà đất của ông bà sau này chết đi thì các con anh chị cũng sẽ hưởng thừa kế; ngoài ra, thửa đất của anh chị còn có thể cạp lấn thêm ra ao của tập thể, còn thửa đất của bố mẹ anh không có điều kiện để cạp lấn thêm. Ngày 25/5/2012 bố mẹ anh bán nhà đất của mình cho anh Tuấn, chị Anh được 375.000.000đ và đưa toàn bộ số tiền trên nhờ anh Phạm

Như N trả nợ cho vợ chồng anh các khoản vay đứng tên ông P, ông B và 1 số người khác. Cùng ngày anh chị viết giấy giao quyền sử dụng nhà đất của vợ chồng cho bố mẹ anh, có ông Phạm Như B, anh Phạm Như G, và anh Phạm Như L chứng kiến. Do đó, quan điểm của anh nhất trí trả lại nhà đất cho mẹ anh đứng tên.

Bị đơn chị Nguyễn Thị L trình bày: Chị và anh T kết hôn năm 1988 đến ngày 26/9/2016 thì ly hôn. Năm 2012 ông T, bà S tự bán nhà đất của mình cho anh T lấy tiền trả nợ, chị không biết và không được cầm tiền. Thời điểm năm 2012 chị và anh T chỉ nợ Phòng giao dịch C T - Ngân hàng A chi nhánh huyện AT 200.000.000đ để đầu tư làm cây xăng cùng với anh Toán nhưng anh T đã lấy lại số tiền này. Các khoản anh T khai nhờ 1 số người đứng tên vay hộ tại Phòng giao dịch C T - Ngân hàng A chi nhánh huyện AT chị hoàn toàn không biết, đến khi vỡ lở ra chị mới biết nhưng chị không biết anh T vay các khoản đó để làm gì nên chị không có trách nhiệm về các khoản vay đó. Ngày 25/5/2012 anh T viết giấy giao quyền sử dụng nhà đất của vợ chồng cho bố mẹ anh quản lý và gây sức ép bắt chị ký. Chị nghĩ rằng việc ký vào giấy giao quyền sử dụng nhà đất để cho ông bà vui, yên hưởng tuổi già chứ chị không nghĩ đến anh T lừa dối chị để chiếm đoạt nhà đất. Chị L xác nhận nguồn gốc thửa đất trước đây là của ông T, bà S cho anh chị nhưng ban đầu chỉ có 160m^2, quá trình ở và sử dụng anh chị đã san lấp, cạp lấn thêm ra đất tập thể mới có diện tích như hiện nay. Năm 2014 anh chị đã nộp 84.700.000đ tiền sử dụng đất vượt hạn mức. Ngày 30/6/2014 UBND huyện AT cấp giấy CNQSD đất cho chị và anh T có quyền sử dụng 534m^2 đất tại thửa số 461, tờ bản đồ số 8 thôn MC, xã HTM. Do đó, quan điểm của chị không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà S.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 3/5/2018 chị L có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện AT chia tài sản sau ly hôn đối với ngôi nhà và thửa đất diện tích 534m^2, đã được cấp giấy CNQSD đất ngày 30/6/2014 đứng tên anh T, chị L tại địa chỉ thôn MC, xã HTM, huyện AT, tỉnh Hưng Yên. Ngày 8/6/2018 Tòa án nhân dân huyện AT đã ra Thông báo trả lại đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị L theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân S.

Chị Phạm Thị X, sinh năm 1974 trình bày: Chị là con gái của ông T, bà S; gia đình chị hiện đang làm ăn, sinh sống ở miền Nam. Năm 2011 – 2012 bố mẹ chị gọi điện thông báo cho chị biết việc anh T, chị L vỡ nợ. Vì muốn cứu anh T chị L nên ông bà đồng ý bán nhà đất của mình cho anh T, chị L lấy tiền trả nợ và anh T, chị L viết giấy giao nhà đất của mình cho ông bà, nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh T, chị L chuyển trả tài sản cho mẹ chị theo như đã thỏa thuận. Chị Xuân xác định chị không có quyền lợi gì liên quan đến nhà đất mà mẹ chị đang khởi kiện và từ chối tham gia tố tụng (BL 56).

Tòa án đã lấy lời khai của những người làm chứng sau đây:

Ông Phạm Như B trình bày: Năm 2012 ông nghe tin ông Tâm, bà S bán nhà đất để anh T, chị L lấy tiền trả nợ nên ông bảo con trai ông là anh T mua. Việc mua bán nhà đất diễn ra tại nhà ông Tâm, bà S có mặt ông T, bà S, anh T, chị L và phía gia đình ông. Số tiền gia đình ông trả cho ông T, bà S là

375.000.000đ, trả làm 2 đợt, tại buổi viết giấy tờ mua bán gia đình ông mới trả được hơn 200.000.000đ. Sau khi nhận tiền ông T gọi ông N đến và cầm tiền đi trả nợ ngân hàng hộ anh T, chị L. Cùng ngày hôm đó, anh T, chị L viết giấy giao quyền sử dụng nhà đất của anh chị cho ông T, bà S. Ông chứng kiến S việc và đã ký tên làm chứng vào tờ giấy đó (BL 67).

Anh Phạm Như T trình bày: Ngày 25/5/2012 vợ chồng anh mua nhà đất của ông T, bà S ở thôn MC, xã HTM với giá tiền là 375.000.000đ. Ông T là người đứng ra bán đất cho vợ chồng anh với mục đích để lấy tiền trả nợ cho anh T, chị L. Khi mua bán đất có mặt ông T, bà S, anh T, chị L; ông T nhận tiền, sau đó ông T gọi ông N đến và nhờ ông N cầm số tiền đó đi trả nợ ngân hàng cho anh T, chị L (BL 58).

Ông Phạm Như N trình bày: Ông và anh T có quan hệ nội tộc và ông cũng là tổ trưởng tổ vay vốn của ngân hàng. Khoảng giữa năm 2012 ông T gọi điện bảo ông đến nhà. Khi đến nhà ông T, thấy có vợ chồng ông T, anh T, chị L, anh T và một số người nữa. Ông T có nói ông bà bán đất được 380.000.000đ và nhờ ông cầm 370.000.000đ trả nợ hộ anh T, chị L một số khoản anh T, chị L nhờ người đứng tên vay tại Phòng giao dịch C T - Ngân hàng A chi nhánh huyện AT. Ông đã cầm số tiền trên đến Phòng giao dịch C T trả nợ cho anh T, chị L khoản nhờ ông P đứng tên vay hộ và 1 số khoản nữa nhưng do lâu ngày nên ông không còn nhớ rõ. Sau khi trả tiền ông cầm hóa đơn về đưa cho ông Tâm (BL 66).

Anh Phạm Như G trình bày: Năm 2012 anh chứng kiến việc ông T, bà S bán đất cho anh Tuấn, chị L lấy tiền trả nợ cho anh T, chị L. Anh cũng chứng kiến việc anh T, chị L viết Giấy giao quyền sử dụng nhà đất cho ông Tâm, bà S và anh ký tên làm chứng vào tờ giấy đó (BL 63).

Anh Phạm Như Lâm trình bày: Anh không trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng nhà đất của ông Tâm, bà S cho anh Tuấn, chị Anh và cũng không chứng kiến việc anh T, chị L viết giấy giao quyền sử dụng nhà đất cho ông Tâm, bà S. Tuy nhiên, buổi tối ngày ông Tâm bà S bán nhà đất, anh có sang nhà ông Tâm chơi và nghe ông Tâm kể lại S việc bán nhà đất trả nợ cho anh T, chị L và ông Tâm nhờ anh ký tên vào tờ giấy giao quyền sử dụng nhà đất của anh T, chị L cho ông Tâm, bà S quản lý, sử dụng. Anh thấy đã có S thống nhất của các bên nên anh ký tên làm chứng S việc (BL 55).

Ông Nguyễn Hồng Phúc trình bày: năm 2011 anh T chị L đến hỏi mượn ông bà sổ đỏ đất để vay tiền tại Phòng giao dịch Chợ Thi – Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện AT số tiền khoảng 200.000.000đ (BL 62).

Bà Nguyễn Thị Luyến trình bày: Năm 2011 anh T, chị L cùng đến hỏi mượn ông bà sổ đỏ đất để vay tiền tại Phòng giao dịch Chợ Thi – Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện AT số tiền khoảng 200.000.000đ.

Bà Phạm Thị Nhài, bà Mạc Thị Ứng, ông Bùi Văn Sạch, vợ chồng ông Phạm Văn Ba và bà Nguyễn Thị Nài trình bày: Khoảng năm 2010, 2011 các ông bà có cho anh T mượn sổ đỏ đất để vay tiền tại Phòng giao dịch Chợ Thi – Ngân

hàng Agribank chi nhánh huyện AT. Chị L có biết việc này hay không thì các ông bà đều không biết (BL 59, 60, 61, 64, 65).

Xác minh với Phòng giao dịch Chợ Thi – Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện AT về việc vay tiền của các hộ có tên trên thể hiện: Thời gian từ năm 2010 – 2012 chị Nguyễn Thị L đứng tên vay 200.000.000đ; ông Phạm Văn Ba (Nài) 200.000.000đ; ông Nguyễn Văn Bình (Nhài) 200.000.000đ; ông Bùi Văn Sạch 50.000.000đ; bà Mạc Thị Ứng 150.000.000đ; ông Phạm Như Điệu (Luyến) 150.000.000đ; ông Nguyễn Hồng Phúc 200.000.000đ. Các khoản vay trên đều đã tất toán. Ngày 25/5/2012 thanh toán sổ vay đứng tên ông Phạm Văn Ba số tiền 122.031.815đ và sổ vay đứng tên ông Nguyễn Hồng Phúc số tiền 141.550.000đ.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định và trưng cầu định giá tài sản tranh chấp kết quả như sau: Đất ở 534m^2 trị giá 801.000.000đ (1.500.000đ/m^3); công vượt lập nền 30m^3 trị giá 4.638.000đ (154.600đ/m^3). Nhà ở và công trình xây dựng trên đất định giá là 446.035.409đ, không T khấu hao tài sản. Sau khi định giá các đương S thỏa thuận giá trị còn lại của nhà ở và các công trình xây dựng trên đất là 200.000.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện AT đã quyết định: Căn cứ Điều 26, 35, 147 của Bộ luật tố tụng dân S; Điều 116, khoản 1 Điều 117, Điều 118,119, khoản 1 Điều 160, Điều 274, 275, 351, 357 của Bộ luật dân S; khoản 9 Điều 3, Điều 167 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S. Buộc anh Phạm Như T và chị Nguyễn Thị L phải trả cho bà S mảnh đất thửa số 461, tờ bản đồ số 8 năm 2014 có diện tích 534m^2 và các công trình trên đất tại thôn MC, xã HTM, huyện AT, tỉnh Hưng Yên.

2. Việc giao đất.

Giao cho chị L phần đất ở phía Nam thửa số 461, tờ bản đồ số 8 năm 2014 xã HTM có các cạnh như sau: Phía Bắc giáp đất trả cho bà S dài 23m; phía Nam giáp ao nuôi trồng thủy sản dài 21m; phía Đông giáp đất nuôi trồng thủy sản dài 5m; phía Tây giáp đường xóm dài 5m. Diện tích 110m^2 trị giá 165.000.000đ.

Phần đất còn lại bà S sử dụng có các cạnh như sau: Phía Bắc giáp đất hành lang thủy lợi dài 24,5m; phía Nam giáp đất giao cho chị L dài 23m; phía Đông giáp đất nuôi trồng thủy sản dài 18m; phía Tây giáp đường xóm dài 18m. Diện tích 424m^2, trên đất có nhà và các công trình khác tổng trị giá 1.082.035.409đ. (Có sơ đồ kèm theo).

Sau khi đối trừ đi phần công sức 58.874.000đ, chị L còn phải có trách nhiệm trả cho bà S tiền chênh lệch tài sản là 106.126.000đ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/9/2018 chị Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của chị.

Tại phiên tòa ngày 09/11/2018 có mặt anh Phạm Như T, vắng mặt chị Nguyễn Thị L và bà Phạm Thị S. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 20/11/2018 có mặt chị Nguyễn Thị L, vắng mặt bà Phạm Thị S và anh Phạm Như T. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị L vắng mặt lần thứ nhất và có đơn xin hoãn phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 28/11/2018 có mặt chị Nguyễn Thị L, anh Phạm Như T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị L là luật sư Trọng T T H và luật sư Lê Tiến Q. Bà Phạm Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa phúc thẩm 3 lần nhưng đều vắng mặt. Anh T trình bày bà S yếu không đủ sức khỏe để tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Chị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Chị L cho rằng ngày 25/5/2012 chị chỉ ký vào giấy giao quyền sử dụng nhà đất để cho bố mẹ chồng vui lòng, yên hưởng tuổi già, chứ thực tế chị không đổi đất cho ông Tâm, bà S. Đồng thời, chị L đề nghị Tòa án phân chia tài sản chung của chị và anh T là ngôi nhà và thửa đất theo quy định của pháp luật.

Anh T nêu quan điểm đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm, trả lại toàn bộ nhà đất cho mẹ anh là bà Phạm Thị S.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị L trình bày quan điểm cho rằng Giấy giao quyền sử dụng nhà đất ngày 25/5/2012 do nguyên đơn xuất trình xét về nội dung và hình thức đều không hợp pháp. Do vậy, Luật sư đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp chấp nhận việc đổi đất theo thực tế thì ông Tâm, bà S chỉ được nhận lại tương ứng với diện tích đất mà anh T chị L được quyền sử dụng hợp pháp ở thời điểm năm 2012 là 181m^2, còn lại 353m^2 đất dôi dư đến năm 2014 anh T, chị L mới nộp tiền sử dụng đất phải xác định là tài sản chung của anh T, chị L trong thời kỳ hôn nhân. Đề nghị Tòa án chia đôi cho anh T, chị L mỗi người 1 nửa diện tích đất trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, HĐXX phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị L. Sửa bản án sơ thẩm số 13/2018/DSST

ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện AT theo hướng, chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S. Buộc anh T chị L phải trả cho bà S 181m^2 đất. Căn cứ vào hiện trạng thực tế của thửa đất và tài sản trên đất, đề nghị HĐXX áng trích một phần công sức cho anh T chị L từ năm 2012 đến nay phù hợp với pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Đối với yêu cầu của chị L đề nghị chia tài sản chung của vợ chồng, tuy nhiên để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử đề nghị HĐXX không xem xét đối với yêu cầu này của chị L. Chị L có thể yêu cầu khởi kiện ở 1 vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Phạm Thị S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Phạm Như T và chị Nguyễn Thị L giao trả cho bà ngôi nhà và thửa đất số 461, tờ bản đồ số 8 có diện tích 534m^2 tại thôn MC, xã HTM, huyện AT, tỉnh Hưng Yên theo nội dung "Giấy giao quyền sử dụng nhà đất" ngày 25/5/2012 giữa anh Phạm Như T, chị Nguyễn Thị L với ông Phạm Như Tâm và bà Phạm Thị S. Căn cứ vào nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản nhà đất bắt nguồn từ giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân S. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp về kiện đòi tài sản (quyền sử dụng nhà đất) theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không ghi rõ khoản nào của Điều 26 là chưa cụ thể, không rõ ràng.

[2] Ngôi nhà và thửa đất mà bà Phạm Thị S khởi kiện là tài sản chung hợp nhất của anh T và chị L có trong thời kỳ hôn nhân. Ngày 25/5/2012 anh T, chị L viết "Giấy giao quyền sử dụng nhà đất" cho ông Phạm Như Tâm và bà Phạm Thị S được toàn quyền sử dụng và định đoạt. Chị L thừa nhận chị ký vào giấy giao quyền sử dụng nhà đất của vợ chồng cho ông Tâm, bà S nhưng là để cho bố mẹ chồng vui lòng, yên hưởng tuổi già, thực tế chị không thỏa thuận với ông Tâm bà S về việc bán nhà đất của ông bà để ông bà sang ở nhà của anh chị. Chị L cho rằng ông Tâm, bà S tự bán nhà đất của mình cho con trai (anh T) trả nợ, chị không biết anh T nợ những ai và số tiền là bao nhiêu nên chị không chịu trách nhiệm về các khoản nợ đó. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của người mua nhà là ông Phạm Như Bão, anh Phạm Như Tuấn, chị Phạm Thị Anh; lời khai của người làm chứng là anh Phạm Như Giang và anh Phạm Như Lâm, ông Phạm Như Nin; lời khai của những người đã cho anh T, chị L mượn sổ đỏ để vay tiền ngân hàng và kết quả xác minh tại Phòng giao dịch Chợ Thi – Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện AT như đã nêu ở phần nội dung của vụ án, có đủ căn cứ kết luận ngày 25/5/2012 ông Phạm Như Tâm và bà Phạm Thị S bán nhà đất của mình để trả các khoản nợ chung của anh T, chị L vay ngân hàng. Anh T, chị L viết giấy giao quyền sử dụng nhà đất của mình cho ông Tâm, bà S là hoàn toàn tự nguyện. Không có căn cứ để xác định chị L bị ép buộc, lừa dối khi viết giấy bàn giao quyền sử dụng nhà đất của mình cho ông Tâm, bà S. Thực tế, sau khi ông Tâm, bà S bán nhà đã chuyển đến ở cùng anh T, chị L. Năm 2016 anh T chị L ly hôn, về tài sản anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đến khi bà S yêu cầu anh chị viết giấy chuyển quyền sử dụng đất cho bà thì các bên mới xảy ra tranh chấp. Do đó, chị L kháng cáo cho rằng chị không thỏa thuận với

ông Tâm, bà S bán nhà đất của ông bà để trả nợ cho anh chị là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 thì các giao dịch về việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, phải lập thành văn bản và phải có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, giấy giao quyền sử dụng nhà đất giữa anh T, chị L với ông Tâm bà S ngày 25/5/2012 không phải là hợp đồng về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật dân S năm 2005, không có công chứng, chứng thực. Nội dung giấy giao quyền sử dụng nhà đất giữa anh T, chị L với ông Tâm bà S ngày 25/5/2012 chưa thể hiện rõ ông Tâm, bà S đổi nhà đất của mình đang ở để lấy nhà đất của anh T, chị L hay chỉ là một cam kết nhằm bảo đảm quyền sử dụng của ông bà khi bán nhà đất của mình để trả nợ cho anh anh T, chị L. Xét thực tế, tại thời điểm ông Tâm bà S bán nhà đất của mình cho anh T, chị L lấy tiền trả nợ thì quan hệ hôn nhân giữa anh T và chị L vẫn tồn tại, các bên chưa có ý định ly hôn. Lời khai của anh T thể hiện, sở dĩ anh chị không bán đất của vợ chồng để trả nợ mà bán đất của bố mẹ là do ông bà sau này có mất đi thì nhà đất của ông bà các con anh T cũng được thừa kế. Mặt khác, thửa đất của anh T còn có điều kiện cạp lấn mở rộng ra ao của tập thể, còn thửa đất của ông Tâm, bà S không có điều kiện cạp lấn thêm. Bà S cũng xác nhận vì thương các con nên ông bà nhất trí bán nhà đất của mình cho các con trả nợ. Năm 2014 anh T chị L vẫn là người nộp tiền sử dụng đất dôi dư và đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đứng tên anh chị, bao gồm cả phần diện tích đã viết giấy cam kết giao cho ông Tâm, bà S quản lý, sử dụng. Từ đó có thể rút ra nhận định việc anh T, chị L viết giấy giao quyền sử dụng nhà đất cho ông Tâm, bà S không phải là giao dịch chuyển đổi nhà đất hoàn chỉnh mà chỉ là cam kết nhằm mục đích để cho ông Tâm, bà S sử dụng tài sản với tư cách là chủ gia đình, không phải đến ở nhờ các con như ý kiến của chị L là có căn cứ.

[4] Thửa đất của ông Tâm bà S với thửa đất của anh T và chị L có cùng vị trí, nằm đối diện nhau và có giá trị ngang nhau trên một mét vuông. Tại thời điểm anh T, chị L viết giấy giao quyền sử dụng nhà đất cho ông Tâm, bà S diện tích đất của anh T, chị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 181m^2. Sau đó anh T, chị L tiếp tục cạp lấn ra đất tập thể, đến năm 2014 anh T, chị L nộp 84.700.000đ tiền sử dụng đất vượt hạn mức nên được cấp Giấy CNQSD đất là 534m^2, tăng lên 353m^2 so với thời điểm anh chị viết giấy giao quyền sử dụng cho ông Tâm bà S. Nếu căn cứ nội dung của giấy giao quyền sử dụng nhà đất ngày 25/5/2012 thì ông Tâm bà S chỉ có quyền quản lý, dụng đối với 181m^2 đất anh T, chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch. Đối với diện tích đất dôi dư do anh T, chị L cạp lấn thêm và nộp tiền sử dụng đất năm 2014 phải xác định là công sức, tài sản của anh T, chị L phát sinh sau khi đổi đất cho ông Tâm bà S. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thực tế giao dịch chuyển đổi nhà, đất giữa các bên để buộc anh T, chị L trả lại nhà đất cho bà S là đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T, chị L trả lại toàn bộ 534m^2 đất cho bà S là không đảm bảo quyền lợi của chị L.

[5] Căn cứ vào giấy giao quyền sử dụng đất và hiện trạng tài sản có căn cứ kết luận khối tài sản đang tranh chấp hiện nay gồm 534m^2 đất ở và công trình trên đất là quyền sử dụng chung của ông Tâm, bà S, anh T và chị L. Trong đó, phần tài sản của ông Tâm bà S được xác định tương ứng với diện tích đất anh T chị L đã được cấp bìa đỏ thời điểm ông Tâm bà S bán nhà đất là 181m^2 đất và toàn bộ nhà ở, công trình trên đất. Đồng thời, ông Tâm bà S còn có công lao trong việc giữ lại khối tài sản của anh T, chị L làm cơ sở để anh T, chị L đến năm 2014 nộp tiền sử dụng đất dôi dư. Do đó, cần áng trích cho ông Tâm, bà S được nhận một phần trong diện tích đất dôi dư là 133m^2. Phần diện tích đất còn lại là 220m^2 được xác định là tài sản chung của anh T và chị L có trong thời kỳ hôn nhân.

Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm chị L có đơn khởi kiện chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn nên được xác định là yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu chị L sửa đổi đơn khởi kiện nhưng chị L không thực hiện nên đã trả lại đơn khởi kiện của chị L là máy móc. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm vẫn giao cho chị L có quyền sử dụng 110m^2 đất nên cũng có thể coi yêu cầu của chị L đề nghị phân chia tài sản sau khi ly hôn đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm chị L vẫn đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết phân chia tài sản của vợ chồng sau khi ly hôn. Anh T đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết. Vì vậy, căn cứ Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình thì phần diện tích đất của anh T, chị L là 220m^2 chia đôi, mỗi người được quyền sử dụng 110m^2. Chị L có quyền sử dụng 110m^2 đất tại vị trí như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và không phải thanh toán trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà S. Đối với phần diện tích đất của anh T là 110m^2 nhưng anh T không nhận và tự nguyện giao cho bà S nên bà S có quyền sử dụng phần diện tích đất này.

[6] Từ các phân tích nêu trên nhận thấy bản án sơ thẩm còn có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ, xác định sai bản chất S việc, áp dụng pháp luật không đúng và chưa cụ thể rõ ràng. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị L và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị L. Chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích ở trên.

[7] Về án phí: Chị Phạm Thị L kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất được chia trong khối tài sản chung là 110m^2 trị giá 165.000.000đ và án phí là 8.250.000đ. Giảm cho chị L 50% án phí do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, có xác nhận của Trưởng thôn MC và UBND xã HTM.

Bà S phải chịu án phí tương ứng với phần giá trị quyền sử dụng đất được chia trong khối tài sản chung là 424m^2 trị giá 636.000.000đ, cộng với nhà ở, công trình phụ trị giá là 200.000.000đ, tổng là 836.000.000đ và án phí là 37.080.000đ. Bà S là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Anh T không nhận tài sản nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 215, 216, 219, 222, 224,688, 689, 691, 692, 693, 694 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 59, 61 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 13 và điểm b khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị L. Sửa bản án sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 11/9/2018 của Toà án nhân dân huyện AT về việc Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S.

1.1. Xác định thửa đất số 461, tờ bản đồ số 8 diện tích đo thực tế là 534m^2 và các công trình trên đất tại thôn MC, xã HTM, huyện AT là quyền sử dụng chung của ông Phạm Như Tâm, bà Phạm Thị S, anh Phạm Như T và chị Nguyễn Thị L. Trong đó, ông Phạm Như Tâm và bà Phạm Thị S có quyền sử dụng 314m^2 đất và toàn bộ nhà ở và công trình trên đất. Ông Phạm Như Tâm đã chết nên bà Phạm Thị S có quyền quản lý, sử dụng cả phần tài sản của ông Tâm trong khối tài sản chung của ông bà.

Anh Phạm Như T và chị Nguyễn Thị L mỗi người có quyền sử dụng 110m^2 đất. Chấp nhận S tự nguyện của anh Phạm Như T giao cho bà Phạm Thị S quản lý, sử dụng phần diện tích đất của mình được hưởng là 110m^2.

1.2. Giao cho bà Phạm Thị S có quyền quản lý, sử dụng 424m^2 đất (bao gồm cả phần di sản của ông Tâm trong khối tài sản chung của ông bà) tại thửa đất số 461, tờ bản đồ số 8 xã HTM, huyện AT, tỉnh Hưng Yên và toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên diện tích đất nói trên.

Ranh giới diện tích đất giao cho bà S được xác định như sau: Phía Đông giáp ao tập thể dài 18m, phía Tây giáp đường xóm dài 18m, phía Nam giáp đất giao cho chị L dài 23m, phía Bắc giáp đất hành lang thủy lợi dài 24,5m.

1.3. Giao cho chị Nguyễn Thị L có quyền sử dụng 110m^2 tại thửa đất số 461, tờ bản đồ số 8 xã HTM, huyện AT, tỉnh Hưng Yên.

Ranh giới diện tích đất giao cho chị L được xác định như sau: Phía Đông giáp ao tập thể dài 5m, phía Tây giáp đường xóm dài 5m, phía Nam giáp ao tập thể dài 21m, phía Bắc giáp đất giao cho bà S dài 23m.

Có sơ đồ kèm theo.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại chị L 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo biên lai thu số 0000097 ngày 20/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AT.

Chị L phải chịu 8.250.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng miễn giảm cho chị L 50% án phí dân sự sơ thẩm, chị L còn phải chịu 4.125.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị S là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Phạm Thị S 10.000.000đ tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 008907 ngày 11/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AT.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TA, THA huyện AT;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

Lê Quốc Huy