TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN AN** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2023/DS-ST
Ngày: 30-5-2023
V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản

NHÂN D
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN AN, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Toàn Vẹn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Hải

Bà Lương Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 19XX; cư trú tại: Số XY Đường N, Phường N, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tạ Văn H, luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B- Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

Bị đơn: Ông Huỳnh Khánh V, sinh năm 19XY; cư trú tại: Số AB Đường Lê Văn K, Phường N, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông V: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 19YZ; cư trú tại: Ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/11/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Tấn D, sinh năm 19XX;

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 19XX; Cùng cư trú tại: Số XY Đường N, Phường N, thành phố T, tỉnh Long An; *là người đại diện theo ủy quyền* (văn bản ủy quyền ngày 20/7/2022).

2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An; địa chỉ trụ sở: Số 216/3 Quốc lộ 1, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án: Ông Đặng Văn V-Chức vụ: Chi cục trưởng; là người đại diện theo pháp luật.

(Bà T, ông H, ông T có mặt; ông V vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08 tháng 4 năm 2021, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 29 tháng 4 năm 2022 và lời trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ngày 28/7/1997, bà Lê Thị Ngọc T được đứng tên quyền sở dụng đất thửa đất số 1143, TBĐ số 3, diện tích 585m^2, loại đất thổ, tọa lạc xã L, thị xã T, tỉnh Long An (nay là Phường N, thành phố T). Nguồn gốc đất là do cha của bà T là ông Bùi Công Đ tặng cho. Trên đất có căn nhà cấp bốn được ông Đ cấp vào năm 1994; số nhà 6/396 đường C, xã L, thị xã T; sau đó đổi lại là số XY Đường N, Phường N, thị xã T, tỉnh Long An. Nhà đã được Phòng Quản lý đô thị thị xã T hợp thức hóa ngày 20/5/1995. Đến ngày 09/01/2007, ông Đ cùng vợ là bà Lê Thị K và con trai Bùi Công T cùng ký tên trong tờ "Giấy đề nghị Ban Quản lý đô thị thị xã T đổi tên đứng bộ nhà ở" từ ông Đ sang con là Lê Thị Ngọc T. Từ đó đến nay, Phòng Quản lý đô thị không cấp thêm loại giấy tờ gì, bà T cùng gia đình đăng ký hộ khẩu cùng gia đình sinh sống tại đây.

Ngày 07/01/2008, bà T cùng chồng là ông Huỳnh Tấn D có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Khánh V quyền sử dụng đất thửa đất 1143, TBĐ số 3, diện tích 585m^2, loại đất thổ, tọa lạc xã L, thị xã T (nay là Phường N, thành phố T) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đứng tên. Hợp đồng này có chứng thực của UBND xã L, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Long An.

Khi chuyển nhượng đất, trên thửa đất này có căn nhà cấp bốn nhưng do căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên bà T có yêu cầu ông V trả thêm tiền để mua luôn căn nhà này nhưng ông V không đồng ý mua nhà cũng như trả thêm tiền. Bà T có nói khi nào ông V cần thì thông báo trước để bà T sẽ tháo dỡ nhà giao đất cho ông V. Sau khi ông V được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên (cũng không thể hiện quyền sở hữu căn nhà số XY Đường N, Phường N), ông V đã bảo lãnh cho Công ty TNHH Hoàn H vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K nhưng không trả được nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện và vụ việc đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1680/2009/QĐST-KDTM ngày 08/9/2009 của TAND thành phố Hồ Chí Minh. Từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V đến năm 2015, bà T vẫn sinh sống trên căn nhà này.

Sau đó, phần đất nêu trên bị phát mãi thi hành án. Khi cơ quan thi hành án đến trực tiếp phần đất để thực hiện thủ tục kê biên thì phát hiện căn nhà trên đất không có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V đứng tên. Từ năm 2011 đến năm 2015, nhiều lần Chi cục thi hành án dân sự thành phố T thỏa thuận trực tiếp với bà T tiến hành ký biên bản thỏa thuận định giá tài sản, 02 lần ký giảm giá căn nhà để đưa ra bán đấu giá. Khi bán đấu giá thành, Cơ quan thi hành án đã giao nhà và đất cho người mua được tài sản, phần giá trị quyền sử dụng đất đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thanh toán cho bên được thi hành án, phần còn lại là số tiền bán căn nhà số XY Đường N trị giá 85.436.359 đồng. Do giữa bà T và ông V không thống nhất được chủ sở hữu số tiền này nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An đã giữ số tiền

này lại và thông báo các bên được khởi kiện ra Tòa án để xác định chủ sở hữu hợp pháp, Cơ quan thi hành án sẽ chi trả tiền theo quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Ngày 13/10/2016, bà T có khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu tài sản số tiền trên đến Tòa án nhân dân thành phố T. Đồng thời bà T có khiếu nại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 1680/2009/QĐST-KDTM ngày 08/9/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm, nhưng kết quả không được chấp nhận. Trong thời điểm khiếu nại thì bà T đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố T đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 26/6/2017.

Ngày 12/10/2017, bà T làm đơn khiếu nại gửi TAND cấp cao tại Tp Hồ Chí Minh. Đến ngày 20/7/2020, TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trả lời không có căn cứ kháng nghị tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 1680/2009/QĐST-KDTM ngày 08/9/2009 của TAND thành phố Hồ Chí Minh và hướng dẫn bà T thực hiện quyền khởi kiện.

Ngày 21/3/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ra Thông báo yêu cầu bà T khởi kiện để xác định quyền sở hữu tài sản đối với số tiền bán căn nhà số XY Đường N mà Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang quản lý.

Đến ngày 08/4/2021, bà T khởi kiện lại tại TAND thành phố T yêu cầu Tòa án công nhận cho bà T được quyền sở hữu tiền bán căn nhà cấp bốn tại số XY Đường N, Phường N, thành phố T, tỉnh Long An và bà T được nhận số tiền bán nhà là 85.436.359 đồng cùng tiền lãi phát sinh do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang quản lý.

Bị đơn ông Huỳnh Khánh V do ông Nguyễn Hữu T đại diện trình bày như sau:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T với ông V vào năm 2008 là bao gồm chuyển nhượng cả căn nhà nằm trên đất; Do thời điểm đó, mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là mẫu chung và nếu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có chứng nhận quyền sở hữu nhà thì trong hợp đồng chuyển nhượng sẽ không thể hiện có nhà trên đất. Năm 2016, bà T khởi kiện ông V đến TAND thành phố T. Đến ngày 26/6/2017, TAND thành phố T có ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 102/2017/QĐST-DS, quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Vụ việc này đã được đình chỉ nên ông V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Từ lúc cơ quan thi hành án dân sự thành phố T kê biên và giữ lại số tiền nêu trên, ông V không có liên hệ thi hành án xin nhận số tiền này vì ông V đã và đang khiếu nại việc thi hành án kê biên phần đất do ông V đứng tên đến cơ quan cấp cao ngoài trung ương. Nay bà T khởi kiện, ông V không đồng ý và xác định số tiền 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang quản lý thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn D do bà Lê Thị Ngọc T đại diện trình bày: Ông D là chồng của bà T, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V thì ông D cũng có ký tên. Ông D thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T có văn bản thể hiện ý kiến như sau:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã kê biên xử lý quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1143, tờ bản đồ số 3 (số mới là 30, tờ bản đồ số 19), có diện tích 585m^2 do ông Huỳnh Khánh V đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 688771, trên đất có căn nhà cấp 4. Sau khi bán đấu giá thành tài sản nêu trên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã giữ lại tiền giá trị căn nhà cấp bốn là

85.436.359 đồng và có thông báo cho bà Lê Thị Ngọc T và ông Huỳnh Khánh V quyền khởi kiện ra tòa án để xác định quyền sở hữu hợp pháp của mình đối với giá trị căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 30, tờ bản đồ số 19. Hiện tại, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang quản lý số tiền 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh do số tiền trên đang gửi tiết kiệm tại Ngân hàng.

Do bận công tác nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T xin vắng mặt tất cả phiên hòa giải và phiên tòa xét xử.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày, xác định nguyên đơn không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008 với bị đơn, nếu hai bên thương lượng thỏa thuận được thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn số tiền 10.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Tạ Văn H trình bày như sau:

Nguồn gốc căn nhà số XY Đường N là bà T được cha ruột tặng cho, có văn bản cho nhà, cho đất; có hồ sơ xây dựng nhà; biên lai nộp phạt, sổ hộ khẩu đồng thời bà T ở liên tục đến ngày bà T giao nhà theo yêu cầu của cơ quan thi hành án. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008 giữa hai bên có chứng thực tại UBND xã L lúc đó, chứng minh chỉ giao dịch chuyển nhượng đất, không có bán nhà. Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận số 1680/2009/QĐST-KDTM ngày 08/9/2009 của TAND thành phố Hồ Chí Minh, các quyết định của cơ quan thi hành án có thẩm quyền cũng đã xác định có thửa đất số 30, TBĐ số 19, không xác định có nhà trên đất.

Vào năm 2016, ông V có đơn khởi kiện hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản nhưng TAND thành phố T đình chỉ do ông V không có quyền khởi kiện. Tại đơn kháng cáo, ông V cũng có ý kiến thể hiện rõ ông V chỉ thế chấp đất, không có thế chấp nhà, nhà trên đất do bà T đang quản lý, sử dụng.

Quá trình xảy ra việc thi hành án, bà T rất tích cực bảo vệ quyền sở hữu của mình, thể hiện rõ ràng quyền sở hữu căn nhà số XY là của bà T thể hiện việc bà T đã tham gia đầu đủ các lần định giá, giảm giá; khởi kiện vụ án dân sự theo Thông báo số 238/TB-CCTHA ngày 23/12/2015 vào năm 2016 tại TAND thành phố T; thực hiện quyền khiếu nại đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 1680/2009/QĐST-KDTM ngày 08/9/2009 của TAND thành phố Hồ Chí Minh. Trong khi đó, bị đơn có nhiều cơ hội để thể hiện quyền lợi đối với căn nhà như bị đơn nêu nhưng thực tế bị đơn không thực hiện. Chứng tỏ bị đơn không tha thiết sở hữu tài sản này bởi thì thực tế căn nhà là thuộc quyền sở hữu của bà T. Quá trình thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 1680/2009/QĐST-KDTM ngày 08/9/2009 của TAND thành phố Hồ Chí Minh thể hiện gia đình ông V có nhiều tài sản chứ không phải chỉ có thửa đất này; bị đơn cho rằng theo Luật Nhà ở năm 2005, quyền sở hữu căn nhà này của bị đơn thì bị đơn phải đi làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà trên đất nhưng bị đơn không làm, cũng không yêu cầu nguyên đơn đưa hồ sơ nhà mà ngay sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất từ bà T và được đứng tên quyền sử dụng đất thì bị đơn đã đem thế chấp QSD đất này để bảo lãnh cho người khác vay tiền tại Ngân hàng, chứng tỏ bị đơn chỉ có nhu cầu mua đất chứ không có nhu cầu mua nhà. Bị đơn đề nghị Tòa án thu thập biên bản kiểm tra và định giá tài sản ngày

14/01/2008 để chứng minh bị đơn có thế chấp nhà là không cần thiết vì chính bị đơn cũng xác định không có thế chấp đất trong đơn kháng cáo ngày 13/6/2016.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Hữu T trình bày như sau:

Thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng đất và nhà ở thuộc thửa số 1143, TBĐ số 3 vào năm 2008 từ bà Lê Thị Ngọc T thì bị đơn biết rõ hiện trạng đất và nhà của bà T nên nhận chuyển nhượng là nhận chuyển nhượng cả đất và nhà trên đất. Do biểu mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm đó không có ghi tài sản khi chưa được đứng tên quyền sở hữu nên trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện có việc mua bán nhà. Do hai bên là bà con hàng xóm quen biết nhau nên sau khi bán đất và nhà xong, bị đơn vẫn cho nguyên đơn cư trú trên ngôi nhà này. Việc thỏa thuận mua đất là có cả căn nhà và cho nguyên đơn cư trú lại chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không có văn bản nào chứng minh. Thực tế tại địa phương, khi bán đất mà có nhà trên đất là bán cả căn nhà. Trong khi căn nhà này, chiếm diện tích lớn trên phần đất này nếu không mua nhà luôn thì không đảm bảo nhu cầu về quyền sử dụng đất của bị đơn. Bị đơn mua nhà đất xong là thế chấp nên chưa có nhu cầu sử dụng nhà và chưa yêu cầu bà T di dời giao nhà ngay, sau đó phát sinh vụ kiện tranh chấp với Ngân hàng nên kéo dài. Việc thỏa thuận thời hạn giao nhà đất giữa hai bên không có văn bản mà chỉ trao đổi miệng qua lại và bị đơn có nói cho ở nhờ một thời gian. Việc bị đơn không khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu tài sản là do điều kiện kinh tế của bị đơn khó khăn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008 đến nay vẫn còn hiệu luật pháp luật, không bị hủy hoặc cơ quan nào tuyên bố vô hiệu. Hợp đồng này đã thực hiện xong, anh V đã được cấp giấy CNQSD đất. Bà T không có tranh chấp đối với hợp đồng này; tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất đã có căn nhà nhưng bà T chưa được cấp giấy CNQSH nhà nên theo pháp lý thì bà T chưa phải là chủ sở hữu nhà. Bà T chỉ là người sở hữu nhà đó khi bà T là người có quyền sử dụng đất thửa 1143. Do đó, khi HĐCN QSD đất không có thỏa thuận nào khác về căn nhà thì căn nhà cũng thuộc quyền sở hữu của anh V. Và thực tế anh V hoàn toàn có thể liên hệ đứng tên nhà mà không cần có sự đồng ý của bà T theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2005. Tại phiên tòa ngày 30/11/2022, bà T cũng xác nhận bà chỉ có quyền sở hữu căn nhà trên thửa 1143. Mặt khác, anh V là người phải thi hành án theo quyết định thi hành án số 507 ngày 28/01/2011, quyết định kê biên QSD đất số 34 ngày 21/6/2011, các quyết định trên xác định anh V là người phải thi hành án. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự về thanh toán tiền, trả tài sản thi hành án thì sau khi được thanh toán tiền cho người được thi hành án thì số tiền còn lại được trả cho người phải thi hành án, người phải thi hành án là anh V không phải là bà T. Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sở hữu số tiền bán căn nhà

cấp bốn tại Số XY Đường N, Phường N, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T và bà T được nhận số tiền bán nhà là 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang quản lý. Bị đơn ông Huỳnh Khánh V trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 07/01/2008 giữa vợ chồng bà T và ông V là bao gồm chuyển nhượng cả nhà trên đất nên ông V yêu cầu công nhận số tiền bán nhà trên là sở hữu hợp pháp của ông V

Thấy rằng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/20208 giữa các đương sự chỉ thể hiện chuyển nhượng thửa đất 1143, không thể hiện có nhà trên đất. Sau khi chuyển nhượng đất xong, bà T vẫn cư trú, sinh sống liên tục trên căn nhà số XY đến khi cơ quan thi hành án kê biên tài sản, bà T luôn xác định căn nhà trên đất thuộc sở hữu của bà. Bị đơn có yêu cầu thu thập biên bản kiểm tra và định giá tài sản ngày 14/01/2008 nhưng Ngân hàng không cung cấp được. Bị đơn xác định căn nhà trên là thuộc quyền sở hữu của ông nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà T chuyển nhượng đất bao gồm bán cả căn nhà cho ông V nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Bà Lê Thị Ngọc T khởi kiện ông Huỳnh Khánh V, cư trú tại Phường N, thành phố T, tỉnh Long An tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với số tiền 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang quản lý. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

[2] Về quyền khởi kiện: Ngày 31/3/2021, Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T có Thông báo số 239/TB-THADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản. Theo đó thông báo cho ông Huỳnh Khánh V và bà Lê Thị Ngọc T quyền thỏa thuận phân chia tài sản, khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản là giá trị căn nhà cấp bốn trên thửa đất số 30, tờ bản đồ số 19, tọa lạc Phường N, thành phố T là 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh. Bà T xác định giữa bà T và ông V không thỏa thuận được việc phân chia tài sản này nên ngày 08/4/2021, bà T nộp đơn khởi kiện ra Tòa án là còn thời hạn theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

[3] Về giới hạn xét xử sơ thẩm: Bà Lê Thị Ngọc T xác định chỉ tranh chấp với ông Huỳnh Khánh V về quyền sở hữu tài sản đối với số tiền 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang quản lý, không tranh chấp vấn đề khác; bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Các đương sự tranh chấp nhau về quyền sở hữu tài sản đối với số tiền bán căn nhà số XY Đường N, Phường N, thành phố T, tỉnh Long An là 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang quản lý nên Tòa án xác định Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Về xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T có văn bản thể hiện ý kiến và có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T là phù hợp Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của đương sự:

Sau khi ngừng phiên tòa ngày 30 tháng 11 năm 2022, nguyên đơn và bị đơn có đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ thu thập tài liệu chứng cứ, cụ thể:

Nguyên đơn đề nghị Tòa án hỗ trợ thu thập hồ sơ xét xử phúc thẩm do có kháng cáo của ông Huỳnh Khánh V đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 138/2026/QĐST-DS ngày 03/6/2016 của TAND thành phố T. Kết quả TAND tỉnh Long An đã cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của TAND thành phố T.

Bị đơn đề nghị Tòa án hỗ trợ thu thập Biên bản thẩm định và định giá tài sản ngày 14/01/2008 liên quan đến hợp đồng thế chấp ngày 16/01/2008 của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam trước khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 30, tờ bản đồ số 19 do ông Huỳnh Khánh V đứng tên để bảo lãnh cho Công ty TNHH Hoàn Hảo vay vốn tại Ngân hàng để làm rõ có hay không có việc ông V thế chấp cả căn nhà số XY Đường N nhưng Ngân hàng trả lời không tìm thấy tài liệu theo các thông tin đã được cung cấp nên không thu thập được và đại diện bị đơn xác định không yêu cầu Tòa án tiếp tục thu thập tài liệu này.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[7.1] Các đương sự trình bày thống nhất như sau:

Bà Lê Thị Ngọc T và ông Huỳnh Khánh V xác định không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1143, tờ bản đồ số 3, loại đất: ODT, tọa lạc Phường N, thị xã T, tỉnh Long An, được UBND xã L, thị xã T, tỉnh Long An chứng thực vào ngày 07/01/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Tấn D bà Lê Thị Ngọc T và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Khánh V.

Thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã tồn tại căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 46,5m^2, kết cấu như sau: tường gạch, mái ngói, không trần; nền gạch men, móng bê tông cốt thép. Nhà tạm có diện tích 33,5m^2, cột bê tông cốt thép, vách tôn thiếc, nền xi măng; mái tôn thiếc, không trần. Địa chỉ nhà tại số XY Đường N, Phường N, thị xã T, tỉnh Long An (nay là thành phố T, tỉnh Long An).

Thửa đất số 1143, tờ bản đồ số 3 sau khi bà T chuyển nhượng cho ông V đứng tên quyền sử dụng đất được đổi thành thửa mới là thửa số 30, tờ bản đồ số 19. Tài sản gồm đất và nhà nêu trên đã được kê biên để đảm bảo thi hành án cho Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 1680/2009/QĐST-KDTM ngày 08/9/2009 của TAND thành phố Hồ Chí Minh. Đối với số tiền bán căn nhà là 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày bán đấu thành cho đến nay được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T quản lý do giữa bà T và ông V chưa thống nhất được ai là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà này.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông V, bà T vẫn liên tục quản lý, sử dụng và sinh sống trong căn nhà này cho đến khi cơ quan thi hành án tiến hành kê biên và bàn giao tài sản bán đấu giá cho người mua được tài sản vào năm 2015.

[7.2] Các đương sự không thống nhất như sau:

Nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008 chỉ chuyển nhượng đất chứ không bán nhà căn nhà số XY cho bị đơn, còn bị đơn xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1143 từ nguyên đơn là bao gồm mua luôn căn nhà nhưng do biểu mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đó không có chỗ trống để ghi thêm thông tin căn nhà nên không thể hiện việc bán nhà trong hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không bán nhà cho bị đơn nên nguyên đơn được tiếp tục ở trên nhà, khi nào bị đơn thông báo yêu cầu giao đất thì nguyên

đơn sẽ di dời nhà và giao phần đất này cho bị đơn. Trái lại, bị đơn cho rằng nguyên đơn sinh sống trên căn nhà số XY là do bị đơn cho nguyên đơn ở nhờ trên căn nhà này một thời gian. Tất cả lời trình bày nêu trên theo các bên chỉ có thỏa thuận bằng lời nói, không có tài liệu, văn bản nào chứng minh cho lời trình bày của các bên.

[8] Xét căn cứ xác lập quyền sở hữu của bà T đối với căn nhà số XY Đường N, Phường N, thị xã T, tỉnh Long An (số cũ là 6/396 đường C, xã L, thị xã T) thấy rằng:

[8.1] Theo hồ sơ nhà đất bà T cung cấp xác định sau khi bà T nhận tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1143 từ cha ruột là ông Bùi Công Đ vào năm 1997 thì đã có sẵn căn nhà cấp bốn trên thửa đất này (thể hiện tại Biên bản kiểm tra xây dựng trái phép ngày 10/5/1994, đơn xin phép xây dựng ngày 17/5/1994 do ông Bùi Công Đ đứng tên). Đến ngày 09/01/2007, ông Đ cùng vợ là bà Lê Thị K và con trai là Bùi Công T cùng thống nhất ký vào văn bản "Giấy đề nghị đổ tên đứng bộ nhà ở" thể hiện nội dung "*nay làm đơn này đề nghị Ban quản lý đô thị đổi tên đứng bộ cho bà Lê Thị Ngọc T. Lý do: trước đây khi cất nhà, miếng đất nền nhà do tôi đứng chủ quyền nên đơn xin và quyết định của cái nhà phải do tôi đứng bộ". Nay giấy chủ quyền miếng đất của cái nhà đã tách bộ riêng nên tôi xin ban quản lý đô thị chuyển tên cho người ở cái nhà này, để được trọn quyền sử dụng của chủ nhà ở. Kính mong ban quản lý đô thị giúp đỡ để chủ nhà ở được sang tên*". Điều này thể hiện bà T đã xác lập quyền sở hữu của mình đối với căn nhà cấp bốn nêu trên theo quy định của Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[8.2] Trong suốt quá trình được nhận tài sản là căn nhà cấp bốn từ ông Đ, bà T có quyền của chủ sở hữu nhà là quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đồng thời bà T không từ bỏ quyền sử hữu đối với căn nhà này. Việc bà T ký Biên bản để thi hành án kê biên phát mãi quyền sử dụng đất và có yêu cầu cơ quan thi hành án xác định bà có quyền sở hữu tại căn nhà số XY (biên bản của cơ quan thi hành án đã thể hiện vấn đề này). Do đó, khi chi trả tiền bán được tài sản bán đấu giá thì cơ quan thi hành án đã giữ lại số tiền bán căn nhà và thông báo cho bà T và ông V quyền khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu tài sản và bà T đã thực hiện quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[8.3] Mặt khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2007 có tên bà T và ông V do phía bị đơn cung cấp cho Tòa án (hợp đồng này không có chữ ký của bà T và ông V) thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1143 và căn nhà trên đất với giá trị là 600.000.000 đồng, giá trị này bằng với giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L, thị xã T. Bà T trình bày nếu bán cả căn nhà thì phải trả thêm tiền nhưng phía ông V không đồng ý. Do đó, Hợp đồng xác lập ngày 07/01/2008 giữa các bên với giá 600.000.000 đồng là chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có bán căn nhà cấp bốn trên đất. Bị đơn và đại diện của bị đơn cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Ngọc T đứng tên đối với thửa 1143 không ghi quyền sử hữu căn nhà và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008 là mẫu chung nên không đủ chỗ ghi nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà cấp bốn trên đất là không chính xác vì tại Điều 7 của Hợp đồng này có nhiều dòng trống để ghi điều khoản khác giữa các bên nhưng thực tế không thể hiện nội dung gì khác. Trình bày của nguyên đơn và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2008 thể hiện chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không bán quyền sở hữu căn nhà trên đất là phù hợp với ý chí của các bên tại thời điểm xác lập giao dịch khi đó. Hơn nữa, ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V đã thế chấp ngay cho Ngân hàng để bảo lãnh cho người khác vay vốn. Điều này thể hiện bị đơn chỉ có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nhu cầu mua nhà để sử dụng như bị đơn đã trình bày.

Bị đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất và nhà thì bị đơn đã cho nguyên đơn ở nhờ nhưng bị đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày này.

[8.4] Như vậy, ông V không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông V đã xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà số XY Đường N thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1143 bao gồm cả việc mua bán đối với căn nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Ngọc T; còn bà T có chứng cứ chứng minh bà đã xác lập quyền sở hữu hợp pháp và không từ bỏ quyền sở hữu đối với căn nhà này đồng thời các đương sự cũng xác định không có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2008.

[8.5] Căn cứ kết quả bán đấu giá thành ngày 17/8/2015 và thông báo của cơ quan thi hành án dân sự, giá trị căn nhà số XY Đường N, Phường N, thành phố T sau khi báo đấu giá thành được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T quản lý là 85.436.359 đồng và hiện đang gửi tiết kiệm.

[8.6] Từ các căn cứ nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch theo Điều 147 BLTTDS, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

[11] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, 147, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 170, 171 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 237, 239 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 74 Luật Thi hành dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); Điều 26, 27 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 lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc T đối với ông Huỳnh Khánh V về việc xác định quyền sở hữu tài sản đối với số tiền bán căn nhà số XY Đường N, Phường N, thành phố T, tỉnh Long An là 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đang quản lý.

Bà Lê Thị Ngọc T được quyền sở hữu và được quyền nhận số tiền bán căn nhà số XY Đường N, Phường N, thành phố T, tỉnh Long An là 85.436.359 đồng và tiền lãi phát sinh do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An đang quản lý.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Khánh V phải chịu 300.000 đồng sung ngân sách Nhà nước;

- Bà Lê Thị Ngọc T không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001548 ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tp. Tân An;
- Chi cục THADS tp. Tân An;
- Các đương sự (04);
- Lưu: HS vụ án, AV.

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

Nguyễn Thị Toàn Vẹn