

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 35/2022/DS-PT

Ngày 18-4-2022

V/v tranh chấp liên quan đến tài sản  
bị cưỡng chế để thi hành án theo quy  
định của pháp luật về thi hành án  
dân sự

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Thái

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Ông Nguyễn Văn Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Hoàng Huy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2022; Thông báo hoãn phiên tòa số 31/2022/TB-TA ngày 21 tháng 3 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 35/2022/TB-TA ngày 01 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: Số 266-268, đường N, phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Đức Thạch D; Chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Đắc H; Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2018) (vắng mặt).

*Người được ủy quyền lại:* Bà Nguyễn Mai A; Chức vụ: Phó phòng phụ trách phòng kiểm soát rủi ro (Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2019, ngày

02/01/2020 và ngày 31/12/2020) (có mặt).

Địa chỉ: Số 364, đường Tr, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn*: Ông Tống Đức D, sinh năm 1969 (vắng mặt) và bà Bùi Thị Ch, sinh năm 1969 (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Tống Đức D và bà Bùi Thị Ch*: Bà Huỳnh Thị Ngọc Th, sinh năm 1966 (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022) (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

+ Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1932 (vắng mặt).

+ Ông Tống Đình L, sinh năm 1928 (đã chết)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho ông L*: Bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1932, ông Tống Đức D, sinh năm 1969, ông Tống Đức Th1, sinh năm 1956, ông Tống Đức Th2, sinh năm 1966, bà Tống Thị Thu H, sinh năm 1961 (tất cả đều vắng mặt).

+ Chị Tống Thị Thúy L1, sinh năm 1990 (có mặt).

+ Anh Tống Đức Th3, sinh năm 1992 (vắng mặt).

+ Anh Tống Phương Tr, sinh năm 1997 (vắng mặt).

+ Anh Tống Gia A1, sinh ngày 09/7/2003 (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Nh, anh Tống Đức Th3, anh Tống Phương Tr, ông Tống Đức Th1, ông Tống Đức Th2 và bà Tống Thị Thu H và Tống Gia A1*: Chị Tống Thị Thúy L1, văn bản ủy quyền ngày 21/02/2020, ngày 26/11/2020 và ngày 19/7/2021) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 330, ĐT 766, thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Tống Đức D, bà Bùi Thị Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tống Thị Thúy L1, anh Tống Đức Th3, anh Tống Phương Tr, anh Tống Gia A1, bà Đặng Thị Nh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 02/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/3/2019, và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Mai A là người được ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng TMCP S (Viết tắt là S bank), trước đây là Ngân hàng TMCP Ph. Đến ngày 14/9/2015 thì Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Quyết định số

1844/QĐ-NHNN, về việc sáp nhập Ngân hàng thương mại cổ phần Ph vào Ngân hàng thương mại cổ phần S và lấy tên là Ngân hàng TMCP S. Vào ngày 16/7/2012, Ngân hàng TMCP Ph đã ký hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 02930712HM với bà Bùi Thị Ch và ông Tống Đức D, nhằm cho vợ chồng bà Ch và ông D vay số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), thời hạn vay là 3 năm (từ ngày 16/7/2012 đến ngày 16/7/2015), hai bên cũng đã ký hợp đồng thế chấp số 0293/HĐTC/KD12, ngày 16/7/2012 nhằm thế chấp các tài sản sau:

- Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14, diện tích 596m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 688488, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010 đứng tên Hộ ông Tống Đức D và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận;

- Thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, diện tích 552 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 688489, do UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tống Đức D, địa chỉ thửa đất: Thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận;

- Thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788778, do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004 đứng tên hộ bà Bùi Thị Ch và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, địa chỉ thửa đất: Thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Hợp đồng thế chấp cũng đã được công chứng, Ngân hàng đã đăng ký thế chấp ngày 17/7/2012 tại Văn phòng đăng ký sử dụng đất tỉnh Bình Thuận. Do bà Ch và ông D không thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng về thời gian trả nợ lãi và gốc nên Ngân hàng TMCP Ph đã khởi kiện ông, bà ra Tòa án nhân dân huyện Đ. Tòa án nhân dân huyện Đ đã giải quyết vụ án bằng Quyết định số 30/2014/QĐST- KDTM, ngày 16/4/2014, trong quyết định có ghi nội dung về việc trả nợ như sau: “Ông Tống Đức D và bà Bùi Thị Ch đồng ý trả cho Ngân hàng TMCP Ph - Chi nhánh Bình Thuận số tiền là 2.429.748.994 đồng (Hai tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm chín mươi bốn đồng). Trong đó, tiền nợ vay là 1.992.300.000 đồng và tiền lãi là 437.448.994 đồng (bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi tính từ ngày 01/5/2013 đến ngày 08/4/2014). Ông D và bà Ch còn phải tiếp tục chịu lãi suất nợ quá hạn là 2%/tháng, kể từ ngày 09/4/2014 cho đến khi trả xong tiền nợ gốc”. Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Ph - Chi nhánh Bình Thuận có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngày 04/5/2016 Chi cục thi hành án đã ban hành Quyết định số 797/QĐ-CCTHADS, ngày 04/5/2016 về việc thi hành án theo đơn yêu cầu, ngày 10/8/2017, ban hành thông báo số 123/TB-THADS, ngày 10/8/2017 về việc cưỡng chế thi hành án, ngày 10/8/2017 ban hành Quyết định số 30/QĐ-CCTHADS, về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trong quá trình cưỡng chế thi hành án thì bà Bùi Thị Ch và ông Tống Đức D đã cho rằng các tài sản mà cơ quan thi hành án đã tiến hành cưỡng chế theo đơn yêu cầu của Ngân hàng TMCP Ph là tài sản của hộ gia đình ông, bà chứ không phải là tài sản riêng của vợ chồng. Vì vậy việc cưỡng chế thi hành án

chưa được thực hiện. Đến nay Ngân hàng TMCP Ph đã sáp nhập vào ngân hàng TMCP S và lấy tên là Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Bình Thuận đã làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ để yêu cầu xác định phần tài sản mà ông Tổng Đức D và bà Bùi Thị Ch được quyền sở hữu, sử dụng để cơ quan thi hành án tiến hành cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật. Cụ thể, phía Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Bình Thuận yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ xác định tài sản là 03 thửa đất nói trên và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông D và bà Ch.

*Theo bản tự khai, văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Bùi Thị Ch, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho đồng bị đơn Tổng Đức D trình bày:*

Vào ngày 16/7/2012, bà và chồng là Tổng Đức D đã cùng ký hợp đồng tín dụng để vay của Ngân hàng TMCP Ph (nay là Ngân hàng TMCP S), số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng bà mới chỉ trả được hơn 100.000.000 đồng tiền gốc và một phần tiền lãi. Từ đó đến nay vợ chồng bà không trả được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng cũng đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận giải quyết bằng Quyết định số 30/2014/QĐST-KDTM, ngày 16/4/2014, quyết định ghi nhận vợ chồng bà có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 2.429.748.994 đồng (Hai tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm chín mươi bốn đồng). Bà không có ý kiến khiếu nại, thắc mắc gì về nội dung quyết định này. Tuy nhiên, bà cho rằng, khi bà về chung sống với ông Tổng Đức D thì cha mẹ ruột của ông Tổng Đức D là ông Tổng Đình L và bà Đặng Thị Nh cùng sống chung. Thửa đất số 604 và 296 đã có sẵn do cha mẹ chồng đã tạo lập trước đó, các tài sản phát sinh sau này thì do ông L đưa tiền cho vợ chồng bà mua thửa đất 135A, xây nhà nên các tài sản này là của hộ gia đình bà, gồm các thành viên sau đây: Cha mẹ ruột của ông Tổng Đức D là Tổng Đình L, Đặng Thị Nh, vợ chồng bà là Tổng Đức D, Bùi Thị Ch, các con chung của bà và ông D gồm Tổng Thị Thúy L1, Tổng Đức Th3, Tổng Phương Tr và Tổng Gia A1, các anh em của ông Tổng Đức D là Tổng Đức Th2, Tổng Đức Th1 và Tổng Thị Thu H. Phần giá trị tài sản của bà và ông D có được bao nhiêu thì bà đồng ý dùng số tiền này để trả nợ cho Ngân hàng TMCP S, phần tài sản thuộc quyền sở hữu của các thành viên còn lại trong hộ, do họ quản lý, sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật.

*Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tổng Thị Thúy L1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Nh, Tổng Đức Th3, Tổng Phương Tr, Tổng Đức Th1, Tổng Đức Th2 và Tổng Thị Thu H, trình bày: Bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà Bùi Thị Ch, bà không có ý kiến bổ sung nào khác.*

*Theo bản tự khai, công văn số 390/CCTHADS, ngày 03/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự*

*huyện Đ, do bà Hoàng Thị Thùy Dung, Phó Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tại thời điểm Ngân hàng làm đơn yêu cầu thi hành án, Quyết định của Tòa án đã tuyên nếu ông D và bà Ch không tự nguyện thi hành án thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ phát mại tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất diện tích 596m<sup>2</sup>, thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14 (bao gồm tài sản gắn liền với đất), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 688488, được UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010 đứng tên hộ ông Tổng Đức D; giá trị quyền sử dụng diện tích 552m<sup>2</sup>, thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14 (bao gồm tài sản gắn liền với đất), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 688489, được UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tổng Đức D và giá trị quyền sử dụng đất diện tích 450m<sup>2</sup>, thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788788 được UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004 đứng tên hộ bà Bùi Thị Ch để thu hồi nợ. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã tiến hành xác minh tại UBND xã Đ, kết quả xác minh: Ông Tổng Đức D và bà Bùi Thị Ch có ba thửa đất nêu trên, đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Do ông D và bà Ch có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án, đồng thời Ngân hàng có yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp nên cơ quan thi hành án đã ra Quyết định số 30/QĐ- CCTHADS ngày 10/8/2017 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các tài sản nói trên.

Trước khi thực hiện việc cưỡng chế kê biên đối với tài sản thì tài sản không có ai tranh chấp gì nên cơ quan thi hành án không có cơ sở để thông báo cho chủ sở hữu chung biết việc cưỡng chế theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự. Tranh chấp giữa các sở hữu chung và bên được thi hành án phát sinh sau khi cơ quan thi hành án đã căn cứ khoản 1 Điều 76 Luật thi hành án dân sự thông báo cho đương sự, người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Nay Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo mảnh trích đo địa chính số 148-2019, hệ tọa độ VN - 2000, thôn 3, tờ bản đồ số 10 (233 389-5), của chi nhánh VPĐKĐĐ Đức Linh, ngày 28/8/2019, thể hiện:

+ Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14, diện tích 596m<sup>2</sup>, số thửa mới là 283, tờ bản đồ số 10 (233389-5), diện tích đo đạc thực tế là 662,9 m<sup>2</sup>, có chiều ngang giáp đường ĐT 766 là 7,53m, chiều dài thửa đất là 92,35 m, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 218127, được UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010 đứng tên hộ ông Tổng Đức D.

+ Thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, diện tích 552m<sup>2</sup>, số thửa đất mới là 284, tờ bản đồ số 10 (233389-5), diện tích đo đạc thực tế là 544m<sup>2</sup>, có chiều ngang giáp đường ĐT 766 là 5,82m, chiều dài 94,9 m, theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BB 688489, được UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010 đứng tên hộ ông Tống Đức D

+ Thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450m<sup>2</sup>, số thửa đất mới là 282, tờ bản đồ số 10 (233389-5), diện tích đo đạc thực tế là 429,9 m<sup>2</sup>, có chiều ngang giáp đường là 10,03 m, chiều dài mỗi bên là 42,01 m và 44,45 m, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788788 được UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004 đứng tên hộ bà Bùi Thị Ch.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 09/01/2020 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp trong dân sự, đã định giá các tài sản như sau:

+ Thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, có chiều ngang giáp đường ĐT 766 là 5,82 m ngang, các đương sự thống nhất giá là 250.000.000 đồng/mét ngang x 5,82 mét = 1.455.000.000 đồng. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch men), diện tích xây dựng là 121.708 m<sup>2</sup> x 3.200.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị sử dụng còn lại là 38%, trị giá 121.708m<sup>2</sup> x 3.200.000 đồng/m<sup>2</sup> x 38% = 147.996.000 đồng, hỗ trợ đồng hồ điện là 2.500.000 đồng.

+ Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14, có chiều ngang giáp mặt đường ĐT 766 là 7,53 m, nhưng do có đuôi vườn hẹp hơn phía trước nên các bên thống nhất định giá 240.000.000 đồng/m ngang. Trị giá thửa đất là 1.807.200.000 đồng. Trên đất có 01 nhà xưởng, kết cấu: Nền láng xi măng, tường xây gạch, khung kèo sắt hộp, xà gồ thép, mái lợp tôn, có diện tích 163,812m<sup>2</sup>, trị giá là 163.812 m<sup>2</sup> x 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup> x 30% = 73.715.000 đồng.

Trên hai thửa đất 296 và 604 có 01 hàng rào chung phía trước dài 13,3 m, trị giá 13,3m x 624.000 đồng/m x 50% = 4.150.000 đồng; Ngoài ra trên hai thửa đất này còn có 01 mái vòm bằng tôn, các tường rào bao quanh phía sau, 01 dãy chuồng heo cũ, 01 nhà tắm và một số cây trồng trên đất, các đương sự không yêu cầu định giá.

+ Thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, có chiều ngang giáp đường số 7, thôn 3, xã Đ là 10,03 m có giá trị là 10,03m x 110.000.000 đồng/m ngang = 1.103.300.000 đồng. Trên thửa đất này không có cây trồng và tài sản gắn liền trên đất.

Tổng giá trị tài sản cần xác định quyền sở hữu, sử dụng cho đương sự là: 4.593.861.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm chín mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi một nghìn đồng).

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, ghi nhận: Hiện trạng tài sản như nội dung biên bản định giá tài sản ngày 09/01/2020.

Theo công văn số 2182/UBND-NC, ngày 07/11/2019 và công văn số 965/UBND-NC, ngày 21/5/2021 về việc phúc đáp thông tin phối hợp giải quyết vụ án dân sự, của Ủy ban nhân dân huyện Đ, cùng các tài liệu chứng cứ do UBND huyện Đ cung cấp cho Tòa án, xác định:

+ Thừa đất số 296, tờ bản đồ số 14, diện tích 596m<sup>2</sup> (bao gồm 300m<sup>2</sup> đất ở và 296m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 218127, được UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tống Đức D, là tài sản của hộ gia đình ông Tống Đức D.

Năm 2010 cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 688488, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010, cập nhật tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, diện tích 165m<sup>2</sup>, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic.

+ Thừa đất số 604, tờ bản đồ số 14, diện tích 552m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 252 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 466908, được UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tống Đức D, là tài sản cấp cho hộ gia đình ông Tống Đức D.

Năm 2010 cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 688489, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010, cập nhật tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, diện tích 125,5m<sup>2</sup>, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic.

+ Thừa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788788 được UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004 đứng tên hộ bà Bùi Thị Ch, là tài sản cấp cho vợ chồng bà Bùi Thị Ch và ông Tống Đức D.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:*

Áp dụng:

- Khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 1998;
- Điều 209, 212, 213, 218, 219 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 27 Luật hôn nhân gia đình năm 2000;
- Điều 33 Luật hôn nhân gia đình năm 2014;
- Điều 25, điểm a khoản 2 Điều 27 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; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xác định thừa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450m<sup>2</sup>, theo GCNQSDĐ số Đ 788788 được UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004 đứng tên

hộ bà Bùi Thị Ch, trị giá là: 1.103.300.000 đồng (Một tỷ một trăm linh ba triệu ba trăm nghìn đồng), là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Ch và ông Tống Đức D.

Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14, diện tích 596m<sup>2</sup> (bao gồm 300m<sup>2</sup> đất ở và 252m<sup>2</sup> đất cây lâu năm), theo GCNQSDĐ số T 218127, được UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tống Đức D, cấp đổi thành GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 688488, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010 và thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, diện tích 552m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 252 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm), theo GCNQSDĐ số R 466908, được UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tống Đức D, cấp đổi thành GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 688489, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010, là tài sản cấp cho hộ ông Tống Đức D. Gồm ông Tống Đức D, bà Bùi Thị Ch, Tống Đình L, Đặng Thị Nh, Tống Thị Thúy L1, Tống Đức Th3 và Tống Phương Tr, mỗi người được quyền sở hữu, sử dụng 1/7 trong tổng giá trị của hai thửa đất này. Phần giá trị mà ông D và bà Ch được quyền sở hữu, sử dụng có giá trị là 932.057.000 đồng (Chín trăm ba mươi hai triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Đối với tài sản gắn liền trên hai thửa đất số 296 và thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, đã được định giá theo biên bản định giá tài sản ngày 09/10/2020, có tổng giá trị: 228.361.000 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu ba trăm sáu mươi một nghìn đồng), là tài sản chung của ông Tống Đức D và bà Bùi Thị Ch.

Tổng giá trị quyền về tài sản mà ông D và bà Ch được sở hữu, sử dụng trong khối tài sản nói trên, trị giá: 2.263.718.000 đồng (Hai tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu, bảy trăm mười tám nghìn đồng).

Về án phí và chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí DSST, được hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0025202, ngày 22/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông Tống Đức D và bà Bùi Thị Ch liên đới chịu 300.000 đồng án phí DSST theo quy định của pháp luật, án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Về chi phí tố tụng khác: Ông D và bà Ch phải liên đới hoàn lại cho Ngân hàng TMCP S chi phí đo đạc 5.269.000 đồng (năm triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn đồng) và chi phí định giá tài sản là 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định của Luật thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự biết.

Cùng ngày 06/10/2021, bị đơn ông Tống Đức D, bà Bùi Thị Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tống Thị Thúy L1, anh Tống Đức Th3, anh Tống Phương Tr, anh Tống Gia A1, bà Đặng Thị Nh kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích

450m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788788 được UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004 là của hộ bà Bùi Thị Ch gồm 08 thành viên là ông Tổng Đức D, bà Bùi Thị Ch, ông Tổng Đình L, chị Tổng Thị Thúy L1, anh Tổng Đức Th3, anh Tổng Phương Tr, anh Tổng Gia A1, bà Đặng Thị Nh.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án chấp nhận như bản án Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên.

- Bị đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án xác định lại thửa đất số 135A là của hộ gia đình nhà bà Bùi Thị Ch, ông Tổng Đức D và các thành viên khác trong gia đình gồm bà Nhận các con nên vợ chồng ông D chỉ được quyền 01 phần trên tổng giá trị của thửa đất 135A. Các thành viên trong gia đình mặc dù nhỏ tuổi nhưng có công sức đóng góp, cha mẹ đã ủy quyền cử bà Ch là đại diện nhận chuyển nhượng tài sản đối với thửa đất trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chia phần đối với thửa đất 135A.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Tổng Thị Thúy L1 trình bày: Yêu cầu Tòa án xác định lại thửa đất số 135A là của hộ gia đình nhà bà Bùi Thị Ch, ông Tổng Đức D và các thành viên khác trong gia đình, xem xét chấp nhận kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Thửa đất số 135A là tài sản của vợ chồng ông D bà Ch, không phải là tài sản chung của hộ gia đình, cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu xác định 03 thửa đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông D bà Ch, Tòa án cấp sơ thẩm tính giá trị của thửa đất chia cụ thể giá trị để phân chia cho ông D bà Ch là vượt quá yêu cầu và không cần thiết, mà chỉ cần tuyên xác định ông D, bà Ch sở hữu bao nhiêu phần trong khối tài sản chung của hộ gia đình. Ngoài ra, phần án phí sơ thẩm tuyên không chấp nhận một phần mà không buộc nguyên đơn ngân hàng chịu án phí là không đúng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bị đơn ông Tổng Đức D, bà Bùi Thị Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tổng Thị Thúy L1, anh Tổng Đức Th3, anh Tổng Phương Tr, anh Tổng Gia A1, bà Đặng Thị Nh kháng cáo chỉ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788788 được UBND huyện Đ cấp

ngày 10/11/2004 là của hộ bà Bùi Thị Ch gồm 08 thành viên là ông Tống Đức D, bà Bùi Thị Ch, ông Tống Đình L, chị Tống Thị Thúy L1, anh Tống Đức Th3, anh Tống Phương Tr, anh Tống Gia A1, bà Đặng Thị Nh.

[2] Thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450m<sup>2</sup>, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788788 được UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004 đứng tên hộ bà Bùi Thị Ch có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Vân và bà Chế Thị Tám vào ngày 27/6/2004. Thời điểm bà Ch nhận chuyển nhượng thửa đất này là đang trong thời kỳ hôn nhân với ông Tống Đức D. Theo quy định tại Điều 27 của Luật hôn nhân và Gia đình năm 2000 đã quy định “*quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng*”. Mặt khác, tại công văn số 965/UBND-NC, ngày 21/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cũng đã xác định đây là tài sản cấp cho vợ chồng bà Bùi Thị Ch và ông Tống Đức D, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc bà Ch đồng ý xác nhập tài sản trên vào tài sản của hộ gia đình.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450m<sup>2</sup>, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788788 được UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004, là tài sản chung của ông D và bà Ch là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn ông Tống Đức D, bà Bùi Thị Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tống Thị Thúy L1, anh Tống Đức Th3, anh Tống Phương Tr, anh Tống Gia A1, bà Đặng Thị Nh là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Mặc dù phân tính giá trị đất và tài sản gắn liền với đất của 03 thửa đất các đương sự không kháng cáo. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên cụ thể xác định giá trị phần nghĩa vụ của ông Tống Đức D và bà Bùi Thị Ch là không đúng.

Nguyên đơn xác nhận chỉ khởi kiện yêu cầu xác định 03 thửa đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông D bà Ch gồm: Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14, diện tích 596m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 688488, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010 đứng tên hộ ông Tống Đức D và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất; Thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, diện tích 552 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 688489, do UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tống Đức D và Thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788778, do UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004 đứng tên hộ bà Bùi Thị Ch và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, là tài sản chung của vợ chồng ông D và bà Ch. Không yêu cầu tính giá trị tài sản để thi hành án.

Tòa án cấp sơ thẩm tính giá trị của thửa đất chia cụ thể giá trị để phân chia cho ông D bà Ch là vượt quá yêu cầu và không cần thiết. Chỉ cần tính phần sở hữu thuộc quyền sử dụng đất của ông D bà Ch là 02/07 phần của 02 thửa đất 264 và thửa 604. Đối với tài sản trên 02 thửa đất 264 và thửa 604 được xác minh là tài sản chung của vợ chồng. Đối với thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788778, do UBND huyện Đ

cấp ngày 10/11/2004 đứng tên hộ bà Bùi Thị Ch là tài sản của chung vợ chồng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm cho đúng quy định.

[4] Đối với phần án phí sơ thẩm: Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu xác định 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 296,; Thửa đất số 604, và Thửa đất số 135A, là tài sản chung của vợ chồng ông D và bà Ch. Tại phần nhận định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định thửa đất số 296 và thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, là tài sản của hộ ông Tổng Đức D, hộ gồm có 7 thành viên là: Tổng Đình L, Đặng Thị Nh, Tổng Đức D, Bùi Thị Ch, Tổng Thị Thúy L1, Tổng Đức Th3 và Tổng Phương Tr nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không ghi cụ thể không chấp nhận đối với yêu cầu gì của nguyên đơn là có thiếu sót. Phần không được chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm; Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại phần quyết định này của bản án.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tổng Đức D, bà Bùi Thị Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tổng Thị Thúy L1, anh Tổng Đức Th3, anh Tổng Phương Tr, anh Tổng Gia A1, bà Đặng Thị Nh. Do bản án sơ thẩm có sai sót nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm.

[6] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo bị đơn ông Tổng Đức D, bà Bùi Thị Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tổng Thị Thúy L1, anh Tổng Đức Th3, anh Tổng Phương Tr, anh Tổng Gia A1, bà Đặng Thị Nh không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, và không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét đến.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ vào:** Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Tổng Đức D, bà Bùi Thị Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tổng Thị Thúy L1, anh Tổng Đức Th3, anh Tổng Phương Tr, anh Tổng Gia A1, bà Đặng Thị Nh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Đ.

**Căn cứ vào:**

- Khoản 12 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 209, 212, 213, 218, 219 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;
- Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;
- Điều 26; Điều 27; 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.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xác định thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14, diện tích 596m<sup>2</sup> giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 688488, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010 đứng tên hộ ông Tổng Đức D và thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, diện tích 552 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 688489, do UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tổng Đức D, là tài sản chung của vợ chồng ông Tổng Đức D và bà Bùi Thị Ch.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xác định thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 14, diện tích 450m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 788788 được UBND huyện Đ cấp ngày 10/11/2004 đứng tên hộ bà Bùi Thị Ch, là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Ch và ông Tổng Đức D.

Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 14, diện tích 596m<sup>2</sup> (bao gồm 300m<sup>2</sup> đất ở và 252m<sup>2</sup> đất cây lâu năm), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 218127, được UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tổng Đức D, cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 688488, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010 và thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, diện tích 552m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 252 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 466908, được UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/1998 đứng tên hộ ông Tổng Đức D, cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 688489, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/7/2010, là tài sản cấp cho hộ ông Tổng Đức D, gồm ông Tổng Đức D, bà Bùi Thị Ch, Tổng Đình L, Đặng Thị Nh, Tổng Thị Thúy L1, Tổng Đức Th3 và Tổng Phương Tr, mỗi người được quyền sở hữu, sử dụng 1/7 trong tổng giá trị của hai thửa đất này. Ông D và bà Ch được quyền sở hữu, sử dụng 02/07 phần tổng giá trị của hai thửa đất này.

Đối với tài sản gắn liền trên hai thửa đất số 296 và thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14 là tài sản chung của ông Tổng Đức D và bà Bùi Thị Ch.

3. Về án phí sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP S phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, Ngân hàng đã nộp đủ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0025202, ngày 22/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Ông Tổng Đức D và bà Bùi Thị Ch phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí phúc thẩm:

Ông Tổng Đức D, bà Bùi Thị Ch, chị Tổng Thị Thúy L1, anh Tổng Đức Th3, anh Tổng Phương Tr, anh Tổng Gia A1, bà Đặng Thị Nh không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Tổng Đức D, bà Bùi Thị Ch, chị Tổng Thị Thúy L1, anh Tổng Đức Th3, anh Tổng Phương Tr, anh Tổng Gia A1, bà Đặng Thị Nh, mỗi người đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0005563, 0005564, 0005565, 0005566, 0005567, 0005568, 0005569 cùng ngày 07/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ nên trả lại số tiền này cho ông Tổng Đức D, bà Bùi Thị Ch, chị Tổng Thị Thúy L1, anh Tổng Đức Th3, anh Tổng Phương Tr, anh Tổng Gia A1, bà Đặng Thị Nh.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, và không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét đến.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/4/2022).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Đ;
- THADS huyện Đ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Lê Thị Thanh Thái**