

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 05/2021/HNGĐ-PT

Ngày 25 - 01- 2021

V/v Đòi lại quyền sử dụng đất  
và chia tài sản sau ly hôn

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hương

*Các Thẩm phán:*

Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Bùi Anh Tuấn

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Yến, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Hồng Thu, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2020/TLPT-HNGĐ ngày 13 tháng 11 năm 2020 về việc: “Đòi lại quyền sử dụng đất và chia tài sản sau ly hôn”. Do Bản án sơ thẩm số 30/2020/HNGĐ-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông A, sinh năm 1978 (có mặt).

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

Hiện tạm trú: Ấp P, xã Q, huyện R, tỉnh Bạc Liêu.

***2. Bị đơn:*** Bà B, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

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

- Bà C, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông D, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông E, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

- Anh G, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

4. *Người kháng cáo:* Ông A là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2019 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông A trình bày:* Vào năm 2012 ông nhận chuyển nhượng của ông E phần đất diện tích 126m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu, giá 180.000.000 đồng, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 2016 thì cất nhà ở trên phần đất này. Đến ngày 03/11/2016 ông và bà C ly hôn, tại Bản án số 65/2016/HN-ST ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện O giải quyết về hôn nhân, nuôi con chung, về tài sản chung tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết. Ông và bà C có thỏa thuận bằng văn bản riêng ngày 19/8/2016, nội dung “vợ tôi đồng ý nhận một nền đất thổ cư (bao gồm nhà ở, vợ tôi được quyền sở hữu vĩnh viễn phần đất nói trên không tranh chấp, diện tích đất ngang 06m, dài 21m”. Như vậy, nghĩa là ông chỉ cho bà C và con chung ở chứ không được chuyển nhượng cho ai. Đến năm 2017, ông phát hiện bà C chuyển nhượng nhà đất cho bà B, nên ngăn cản. Nay ông A yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên giữa bà C và bà B, buộc bà B giao trả nhà gắn liền với phần đất cho ông diện tích 126m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E, đứng tên tại thửa số 1349, tờ bản đồ số 6.

*Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn bà B trình bày:* Vào năm 2017 bà nhận chuyển nhượng phần nhà đất trên của bà C, đất có diện tích 126m<sup>2</sup>, với giá 300.000.000 đồng đã trả trước cho bà C 200.000.000 đồng vào ngày 25/11/2017, số tiền còn lại thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả đủ. Khi bà C và ông A ly hôn có giấy tờ thỏa thuận nhà và đất trên thuộc quyền sở hữu của bà C, nên bà mới nhận chuyển nhượng. Nay bà B không đồng ý giao trả nhà đất theo yêu cầu của ông A, không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà C thì giữa bà và bà C sẽ tự thỏa thuận việc chuyển nhượng. Đối với phần đất và căn nhà trên, hiện nay bà cho anh G thuê, thời hạn 01 năm. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà C thì bà sẽ tự thỏa thuận với anh G, không yêu cầu Tòa án xem xét.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C trình bày:* Bà C có đơn yêu cầu độc lập đối với ông A, khởi kiện yêu cầu công nhận tài sản sau khi ly hôn là nhà và phần đất nêu trên. Năm 2013 bà và ông A chung sống với nhau, đến năm 2014 bà và ông A nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên của ông E. Khi nhận chuyển nhượng đất ông A ký tên vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng, vì lúc đó bà nghĩ là vợ chồng nên ai đứng ra nhận chuyển nhượng đất cũng được. Đến ngày 19/8/2016, bà và ông A thống nhất ly hôn và thỏa thuận bà nhận phần nhà đất này nuôi con, ông A không phải cấp dưỡng, có văn bản thỏa thuận đề “giấy thỏa thuận chia tài sản”, nội dung ông A thống nhất cho bà được quyền sở hữu

vĩnh viễn phần đất này và căn nhà gắn liền với phần đất. Do điều kiện khó khăn nên tháng 11/2017 bà chuyển nhượng lại phần nhà đất nói trên cho bà B, khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông A không đồng ý, nên phát sinh tranh chấp. Giá nhà đất chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, nhưng bà chỉ mới nhận 200.000.000 đồng. Nay bà không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của ông A, xác định đây là tài sản của bà và bà đã chuyển nhượng cho bà B và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng cho bà đối với phần đất nêu trên và căn nhà gắn liền với phần đất, để tiếp tục chuyển nhượng cho bà B. Bà C không đặt ra xem xét về hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà B, bà và bà B, sẽ tự thỏa thuận với nhau sau về hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D trình bày:* Thống nhất như bà C là vợ ông trình bày.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E trình bày:* Đầu năm 2016 ông có chuyển nhượng cho ông A phần đất diện tích 126m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu, có làm giấy tờ, có sự chứng kiến của ông Võ Trường Giang, lúc đó bà C và ông A đã chung sống với nhau, nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh G trình bày:* Năm 2020 bà B cho anh G thuê nhà thời hạn một năm, anh G không có ý kiến yêu cầu gì.

Từ nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 30/2020/HNGĐ-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 95, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A đối với bà B, yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất tại thửa số 1349, tờ bản đồ số 6, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E vào năm 2000 và căn nhà gắn liền với phần đất, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà C đối với ông A. Bà C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 126m<sup>2</sup>, tại thửa số 1349, tờ bản đồ số 6, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E vào năm 2000 và căn nhà (nhà trước ngang 3,7m, dài 5,4m; nhà sau ngang 4,6m, dài 8,1m) gắn liền với phần đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí cụ thể sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất của bà H, cạnh dài 21m;

Cạnh hướng Tây giáp phần đất ông E, cạnh dài 21m;

Cạnh hướng Nam giáp phần đất của bà H, cạnh dài 06m;

Cạnh hướng Bắc giáp lộ nhựa M, cạnh dài 06m.

Bà C có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nói trên.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lệ phí phô tô hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ số tiền 580.000 đồng, ông A phải chịu, ông A nộp tạm ứng đã chi hết, nên không đặt ra xem xét.

Về án phí sơ thẩm dân sự: Ông A phải chịu số tiền 300.000 đồng, ông A đã nộp tạm ứng 300.000 đồng ngày 08/5/2019 theo Biên lai thu số 0003601 được chuyển thu án phí.

Bà C phải nộp án phí chia tài sản số tiền 15.000.000 đồng. Bà C đã nộp tạm ứng số tiền 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0007784 ngày 27/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện O được chuyển thu án phí, bà C còn phải nộp thêm số tiền 12.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện O.

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

Ngày 01 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn ông A kháng cáo, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và bà B, buộc bà B giao trả nhà gắn liền với phần đất cho ông diện tích 126m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu: Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 30/2020/HNGĐ-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, Quyết định nhập vụ án số 01/2020/QĐST-DS ngày 28/7/2020, Thẩm phán ký là chưa đúng mà phải do Chánh án ký, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Ông E, anh G có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Diện tích nhà đất tranh chấp bà C yêu cầu công nhận, ông A yêu cầu bà B trả lại là quyền sử dụng đất có diện tích 126m<sup>2</sup>, tại thửa số 1349, tờ bản đồ số 6, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E đứng tên, cấp năm 2000 có căn nhà trên đất (nhà trước ngang 3,7m, dài 5,4m; nhà sau ngang 4,6m, dài 8,1m) tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí cụ thể sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất của bà H, cạnh dài 21m;  
Cạnh hướng Tây giáp phần đất ông E, cạnh dài 21m;  
Cạnh hướng Nam giáp phần đất của bà H, cạnh dài 06m;  
Cạnh hướng Bắc giáp lộ nhựa M, cạnh dài 06m.

Hiện trạng nhà đất do anh G quản lý sử dụng, do thuê của bà B.

[3] Nguồn gốc đất, do ông A nhận chuyển nhượng của ông E. Ngày 03/11/2016 ông A và bà C ly hôn, đã giải quyết về hôn nhân, nuôi con chung, về tài sản chung tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết.

Tại “Giấy tự thỏa thuận chia tài sản” đề ngày 19/8/2016 giữa ông A và bà C đã thỏa thuận: “Vợ tôi đồng ý nhận một nền đất thổ cư (bao gồm nhà ở), vị trí tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu, vợ tôi được quyền sở hữu vĩnh viễn phần đất nói trên không tranh chấp, diện tích ngang 06m, dài 21m”. Như vậy, ông A và bà C đã thỏa thuận về việc ông A giao tài sản cho bà C để nuôi con; tờ thỏa thuận cũng không có nội dung chỉ cho bà C và con chung ở chứ không được chuyển nhượng cho ai, nên ông A cho rằng chỉ thỏa thuận để nhà đất cho sử dụng không được quyền chuyển nhượng là không có căn cứ và có cơ sở để công nhận phần đất và căn nhà gắn liền với phần đất là tài sản chung của ông A và bà C và từ năm 2016 khi ly hôn ông A đã đồng ý giao lại toàn bộ cho bà C, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, chấp nhận như đề nghị của Viện kiểm sát.

Ngoài ra, Quyết định nhập vụ án số 01/2020/QĐST-DS ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện O, do Thẩm phán ký là chưa đúng, mà phải do Chánh án ký. Tuy nhiên, hậu quả không làm thiệt hại đến quyền lợi các bên đương sự, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí phúc thẩm ông A phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 30/2020/HNGĐ-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 95, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A đối với bà B, yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất tại thửa số 1349, tờ bản đồ số 6, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E vào năm 2000 và căn nhà gắn liền với phần đất, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà C đối với ông A. Bà C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 126m<sup>2</sup>, tại thửa số 1349, tờ bản đồ số 6, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E vào năm 2000 và căn nhà (nhà trước ngang 3,7m, dài 5,4m; nhà sau ngang 4,6m, dài 8,1m) gắn liền với phần đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí cụ thể sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất của bà H, cạnh dài 21m;

Cạnh hướng Tây giáp phần đất ông E, cạnh dài 21m;

Cạnh hướng Nam giáp phần đất của bà H, cạnh dài 06m;

Cạnh hướng Bắc giáp lộ nhựa M, cạnh dài 06m.

Bà C có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nói trên.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lệ phí phô tô hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ số tiền 580.000 đồng, ông A phải chịu, ông A nộp tạm ứng đã chi hết, nên không đặt ra xem xét.

Về án phí sơ thẩm dân sự: Ông A phải chịu số tiền 300.000 đồng, ông A đã nộp tạm ứng 300.000 đồng ngày 08/5/2019 theo Biên lai thu số 0003601 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện O, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Bà C phải nộp án phí chia tài sản số tiền 15.000.000 đồng. Bà C đã nộp tạm ứng số tiền 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0007784 ngày 27/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện O được chuyển thu án phí, bà C còn phải nộp thêm số tiền 12.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện O.

Án phí phúc thẩm ông A phải nộp 300.000 đồng, đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0007893 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện O;
- CCTHADS huyện O;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Đã ký tên và đóng dấu

**Nguyễn Thị Thu Hương**

