

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **17/2021/HNGĐ-PT**  
Ngày: 07/4/2021  
*V/v: “Tranh chấp tài sản sau khi  
ly hôn và yêu cầu hủy kết quả  
bán đấu giá”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

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

*Các Thẩm phán:* Bà **Nguyễn Thị Lệ Trang**

Bà **Vũ Thị Thu**

*- Thư ký phiên tòa:* Bà **Phan Thị Thanh Hà** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Nai,

*-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà **Vũ  
Thị Mỹ Liên** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31/3 và ngày 07/4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số  
61/2018/TLPT-HNGĐ ngày 26 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp tài sản  
sau khi ly hôn và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá*”.

Do bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 81/2018/HNGĐ-ST ngày 07/9/2018  
của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2019/QĐ-PT ngày 02  
tháng 01 năm 2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số 33/TB-TA ngày 26/02/2021  
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1970.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà , ấp Chánh 2, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, thành  
phố H

- Bị đơn:

1. Ông **Huỳnh Van T**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số nhà 1204/2, tổ 7, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ: Số 1 Bis, đường 30 tháng 4, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Chi cục thi hành án dân sự huyện N.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm H** – Chức vụ: Chấp hành viên sơ cấp.

Địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Cảnh, ấp Xóm Hố, xã Phú Hội, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Long Thọ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Anh **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp Quới Thanh, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Anh **Huỳnh Thanh T**, sinh năm 1993.

5. Anh **Huỳnh Quốc B**, sinh năm 1999

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà 23/5I, ấp Chánh 2, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, thành phố H

(Bà T, ông T, anh P, ông H có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Theo án sơ thẩm:**

*Chị Huỳnh Thị T đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:*

Bà Trần Thị C và ông Huỳnh Văn T chung sống vào năm 1990, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện N. Ông bà có 03 con chung là: Huỳnh Thị T, Huỳnh Thanh T và Huỳnh Quốc B. Ngày 09/9/2010, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai công nhận sự thỏa thuận ly hôn giữa bà C và ông T theo Quyết định số 132/2010/QĐST-HNGĐ, theo quyết định này thì bà C và ông T thuận tình ly hôn, thỏa thuận về việc nuôi con chung nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung.

Tài sản chung bà C và ông T tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân là diện tích đất tại thửa 527 tờ bản đồ 40 (thửa mới 140, tờ bản đồ 100) xã P do ông Huỳnh Văn T đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2009, ông T có vay của anh Nguyễn Thành N số tiền 100.000.000 đồng. Năm 2011, anh N khởi kiện yêu cầu ông T trả nợ. Ngày 05/7/2011 Tòa án nhân dân huyện N công nhận sự thỏa thuận về việc ông T đồng ý trả cho ông N số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tương ứng.

Ngày 31/5/2012, Chi cục Thi hành án dân sự huyện N ra quyết định số 38/QĐ-CCTHA cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đối với diện tích 153m<sup>2</sup> thửa 140 tờ bản đồ 100 (tách ra từ thửa 527 tờ bản đồ 40) và 01 căn nhà cùng công trình xây dựng trên đất để đảm bảo thi hành án.

Ngày 04/8/2015, Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai bán đấu giá thành diện tích đất 122m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất với giá 167.000.000 đồng, người mua trúng đấu giá là anh Nguyễn Văn P. Khi tiến hành giao đất thì diện tích bán đấu giá không đúng với diện tích trên bản vẽ nên bà C không đồng ý giao đất. Mặt khác diện tích đất trên là tài sản chung của bà C và ông T trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản chung của vợ chồng, việc Trung tâm bán đấu giá tài sản và Chi cục Thi hành án dân sự đem bán đấu giá cho anh P để trả khoản nợ riêng cho ông T là không đúng pháp luật nên bà C yêu cầu:

Hủy kết quả bán đấu giá ngày 04/8/2015.

Yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn là diện tích đất 321m<sup>2</sup> thửa 140 tờ bản đồ 100 – thửa cũ 527 tờ bản đồ 40 xã P (theo đo đạc thực tế) cùng căn nhà và tài sản trên đất. Bà C xin sở hữu nhà đất và đồng ý thanh toán cho ông T ½ giá trị tài sản theo giá thẩm định.

Hiện nay toàn bộ tài sản nêu trên do bà C trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà C đang sống cùng 02 con là Huỳnh Thanh T và Huỳnh Quốc B trên đất.

Đối với “Thỏa thuận chia tài sản chung”- giấy tay mà ông T viết hiện đã bị thất lạc, nhưng bà C không yêu cầu giải quyết nội dung như trong thỏa thuận này, chỉ yêu cầu chia tài sản chung theo quy định pháp luật.

*Tại các bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:*

Về quan hệ hôn nhân và việc thỏa thuận ly hôn theo bà C trình bày là đúng.

Năm 2009, ông có vay của anh Nguyễn Thành N số tiền 100.000.000đ, đến năm 2011 anh N khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện N đã công nhận sự thỏa thuận giữa ông với anh N.

Chi cục Thi hành án huyện N tiến hành kê biên và bán đấu giá tài sản không đúng trình tự, thủ tục nên ông cũng yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 04/8/2015, ông sẽ tự trả nợ cho anh N.

Diện tích đất tại thửa 527 tờ bản đồ 40 (thửa mới 140 tờ bản đồ 100) xã P là tài sản chung của ông và bà C nên nay bà C yêu cầu chia đôi, ông đồng ý.

Theo kết quả thẩm định giá thì tổng giá trị tài sản là 1.789.027.000 đồng (bao gồm nhà, đất, tài sản trên đất), ông đồng ý giao nhà đất và các tài sản cho bà C sở hữu và nhận thanh toán ½ tổng giá trị từ bà C.

*Tại văn bản số 113/CV.BĐGTS ngày 23/02/2016, các văn bản tiếp theo - bị đơn Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai trình bày:*

Căn cứ bản án số 49/2011/QĐST-DS ngày 05/7/2011 của Tòa án nhân dân huyện N đã có hiệu lực pháp luật, cơ quan Thi hành án dân sự huyện N đã tiến hành kê biên tài sản “Nhà, đất tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai của ông Huỳnh Van T” để thi hành án dân sự.

Tài sản kê biên, đưa ra bán đấu giá gồm có khu đất thuộc thửa đất số 140 tờ bản đồ 100 (thửa 527, tờ 40 cũ) BĐDC xã P, diện tích 122m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất nông nghiệp và căn nhà có kết cấu: tường gạch không tô, nền xi măng, mái tôn, xà gồ sắt, cửa khung sắt lưới B40. Tài sản được cơ quan Thi hành án dân sự huyện N xác định thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Huỳnh Van T đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình đưa ra bán đấu giá tài sản:

Trung tâm và Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã ký kết các hợp đồng để tổ chức bán đấu giá tài sản:

- Hợp đồng (lần 1) số 52/2013/HĐ.BĐGTS ngày 18/4/2013 (giá khởi điểm 189.900.000 đồng). Hợp đồng đã được thanh lý vào ngày 29/5/2013 do không có người đăng ký tham gia đấu giá mua tài sản.

- Hợp đồng (lần 2) số 22/2015/HĐ.BĐGTS ngày 27/01/2015 (giá khởi điểm 189.900.000 đồng). Hợp đồng đã được thanh lý vào ngày 11/3/2015 do không có người đăng ký tham gia đấu giá mua tài sản.

- Hợp đồng (lần 3) số 68/2015/HĐ.BĐGTS ngày 17/4/2015 (giá khởi điểm 170.010.000 đồng). Hợp đồng đã được thanh lý vào ngày 25/5/2015 do không có người đăng ký tham gia đấu giá mua tài sản.

- Hợp đồng (lần 4) số 143/2015/HĐ.BĐGTS ngày 29/6/2015 (giá khởi điểm 166.609.800 đồng).

Trung tâm đã phát hành thông báo bán đấu giá tài sản số 188/TB.ĐDGT ngày 29/6/2015. Trong thời hạn đăng ký tham gia mua đấu giá tài sản từ ngày 29/6/2015 đến ngày 29/7/2015, chỉ có một khách hàng là ông Nguyễn Văn P địa chỉ tại ấp 2, xã Long Thọ, huyện N, tỉnh Đồng Nai đăng ký tham gia đấu giá. Trung tâm đã tổ chức bán đấu giá thành tài sản trên vào ngày 04/8/2015, ông Nguyễn Văn P được mua tài sản với giá 167.000.000 đồng.

Trung tâm và Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã thanh lý Hợp đồng bán đấu giá tài sản (lần 4) số 143/2015/HĐ.BĐGTS ngày 29/6/2015.

Đối với nội dung tranh chấp tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá:

- Việc tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn không thuộc phạm vi trách nhiệm của Trung tâm.

- Căn cứ hồ sơ tài sản “Nhà, đất tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai của ông Huỳnh Van T” do cơ quan Thi hành án dân sự huyện N cung cấp có đủ điều kiện pháp lý để đưa ra bán đấu giá. Trung tâm và Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản, thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật theo quy định về thi hành án dân sự và quy định về bán đấu giá tài sản.

Căn cứ Điều 4, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, quy định về việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản bán đấu giá. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai không chấp nhận yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của bà C, ông T.

*Tại văn bản số 490/TB-CCTHA ngày 16/3/2016 – người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện N có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Y trình bày:*

Theo bản án, quyết định số 49/2011/QĐST-DS ngày 05/7/2011 của Tòa án nhân dân huyện N tuyên: buộc ông Huỳnh Van T phải trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngoài ra ông Huỳnh Van T còn phải nộp 2.500.000 đồng án phí DSST.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã ban hành Quyết định thi hành án số 227/QĐ-CCTHA ngày 22/8/2011 theo đơn yêu cầu của ông Nguyễn Thành N cho thi hành án các khoản tiền trên theo quy định và cho thời hạn 15 ngày để ông Tự nguyện chấp hành án nhưng ông T không chấp hành. Vì vậy chấp hành viên đã xác minh tài sản của ông Huỳnh Van T được biết: ông T có sử dụng diện tích đất 764m<sup>2</sup>, thửa 527 tờ bản đồ 40 xã P, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 444851 ngày 30/9/2011 và 01 căn nhà cấp 4 trên đất. Nhà và đất trên do bà Trần Thị C và các con ông T đang ở; ông T đã cắt hộ khẩu chuyển đi nơi khác vì ngày 09/9/2010 bà C và ông T đã ly hôn bằng Quyết định số 132/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện N, tài sản vợ chồng tự thỏa thuận.

Căn cứ Điều 39, Điều 74 Luật thi hành án dân sự, Chấp hành viên đã ban hành thông báo số 43/TB-CCTHA 19/6/2012 nội dung: yêu cầu bà Trần Thị C khởi kiện chia tài sản chung của vợ chồng trước khi Chi cục Thi hành án kê biên, thẩm định giá và bán đấu giá tài sản của ông bà để thi hành án, nhưng bà C không khởi kiện.

Căn cứ Điều 71, Điều 111 Luật thi hành án dân sự, Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã kê biên và thẩm định giá là 211.000.000 đồng. Chấp hành viên đã ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai bán đấu giá lần thứ 5 thành công diện tích đất 122m<sup>2</sup>, cắt thửa 527, tờ bản đồ 40 xã P và 01 căn

nhà cấp 4 trên đất với số tiền 167.000.000 đồng. Người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn P, hiện ông P đã nộp đủ số tiền 167.000.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Qua làm việc trực tiếp với ông Huỳnh Van T, bà Trần Thị C đồng ý giao tài sản trên cho ông Nguyễn Văn P để thi hành án, nhưng không giao đủ diện tích 122m<sup>2</sup>.

Căn cứ Điều 39 Luật thi hành án dân sự, Chấp hành viên tiếp tục ban hành thông báo số 02/TB-CCTHA ngày 14/9/2015 về việc phân chia tiền thi hành án và ấn định thời gian 05 ngày kể từ ngày nhận thông báo các bên đương sự liên hệ với cơ quan thi hành án để giải quyết, trước khi thực hiện việc chi trả tiền cho người được thi hành án.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, ông Huỳnh Van T có đơn khiếu nại Chấp hành viên Chi cục thi hành án tự chia  $\frac{1}{2}$  số tiền 167.000.000 đồng = 83.500.000 đồng cho bà C được hưởng không đúng quy định pháp luật, vì ông T cho rằng toàn bộ tài sản trên do ông T đứng tên là tài sản riêng của ông T, không phải là tài sản chung của ông T và bà C.

Căn cứ Điều 74, Điều 174 Luật thi hành án dân sự, Chi cục Thi hành án dân sự huyện N hướng dẫn ông Huỳnh Van T, bà Trần Thị C được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện N giải quyết tranh chấp để xác định khối tài sản trên.

Hiện nay số tiền 167.000.000 đồng thu được từ việc bán đấu giá tài sản của ông T và bà C, Chấp hành viên chưa thực hiện việc chi trả, chờ kết quả giải quyết của Tòa án huyện N.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đề nghị Tòa án huyện N công nhận kết quả bán đấu giá tài sản là diện tích đất 122m<sup>2</sup>, thửa 527, tờ bản đồ số 40 xã P.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn P trình bày:*

Ngày 04/8/2015 Trung tâm bán đấu giá tỉnh Đồng Nai tổ chức bán đấu giá tài sản, anh đã đấu giá thành công diện tích đất 122m<sup>2</sup> thửa 527 tờ bản đồ 40 xã P với giá 167.000.000 đồng. Anh đã nộp xong các khoản tiền theo quy định. Sau đó Chi cục Thi hành án huyện N đã tổ chức giao nhận tài sản là diện tích đất 122m<sup>2</sup> và căn nhà tường gạch không tô, nền xi măng, xà gồ sắt, cửa khung lưới B40 trên đất cho anh. Khi anh nhờ người tiến hành đo đạc lại phần đất thì không đủ 122m<sup>2</sup>, anh yêu cầu Thi hành án N đo lại và giao đất cho anh thì bà C và ông T ngăn cản.

Nay bà C, ông T yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, anh không đồng ý vì anh mua đất này từ việc trúng đấu giá, theo anh thì trình tự thủ tục đấu giá đúng quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành N trình bày:*

Khoảng năm 2008-2009 ông Huỳnh Van T có mượn của anh số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất 2%, do ông Tkhông đóng lãi nên anh khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện N và Tòa án đã hòa giải thành. Anh có đơn yêu cầu thi hành án nên Thi hành án đã tiến hành bán đấu giá tài sản.

Do ông Tmượn tiền của anh trong thời kỳ hôn nhân, dùng vào việc chung của gia đình nên đó là nợ chung. Nay bà Cyêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 04/8/2015, anh không đồng ý. Đối với việc bà Cyêu cầu chia tài sản chung, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Do bận đi làm nên anh xin vắng mặt trong các lần hòa giải và xét xử.

*Tại bản khai ngày 17/6/2016 – người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Thanh Tvà anh Huỳnh Quốc Btrình bày:*

Các anh là con ruột của ông Huỳnh Van T và bà Trần Thị C. Cha mẹ các anh đã ly hôn vào khoảng năm 2010. Đến nay bà Cmới yêu cầu chia tài sản chung là nhà và diện tích đất thửa 527 tờ bản đồ 40 xã P mà hiện nay các anh đang sinh sống.

Nay bà Cyêu cầu chia tài sản chung và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản, các anh không có ý kiến.

Ngoài ra các anh không có yêu cầu nào khác và xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử.

*Tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 81/2018/HNGĐ-ST ngày 07/9/2018, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:*

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hủy kết quả bán đấu giá tài sản” của nguyên đơn bà Trần Thị C đối với bị đơn Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C về việc “ Chia tài sản sau ly hôn” đối với ông Huỳnh Van T.

Buộc bà Trần Thị C thanh toán cho ông Huỳnh Van T số tiền 712.586.250 đồng.

Chia cho bà Trần Thị C được sử dụng diện tích đất 199m<sup>2</sup> thửa 140 tờ bản đồ 100 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (được giới hạn bởi các mốc - theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 636/2018 ngày 26/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh N). Tứ cận:

Đông giáp đường nhựa (mốc 5-6): 35,79m.

Tây giáp thửa 139 (mốc 7-8):33,63m.

Nam giáp đường đất (mốc 6-7): 4,58m.

Bắc giáp thửa 140b (phần đất đã bán đấu giá mốc 5-8): 7,45m.

Chia cho bà C được sở hữu 01 căn nhà tường diện tích 87,7m<sup>2</sup>, kết cấu: móng, cột, mái bê tông cốt thép; tường gạch dày 100& 200mm, ốp gạch cao 1,6m, tô trát, sơn nước phía trên; nền gạch Ceramic; cửa đi, cửa sổ sắt kính, cửa đi sau khung sắt bọc tôn; khu bếp: thành xây gạch, kệ bếp bê tông cốt thép, ốp gạch Ceramic; Khu vệ sinh: Nền gạch Ceramic, tường ốp gạch Ceramic cao 1,5m, trần bê tông cốt thép, xi bết, cửa nhôm kính.

Chia cho bà C sở hữu mái che diện tích 51,9m, có kết cấu: móng gạch, tường xây gạch 01 mặt dày 100mm, cao 3,9m và 01 mặt dày 100mm, cao 2,5m, tô trát 01 phần; xà gỗ thép, mái tôn, nền xi măng; cửa cổng khung thép hình rào lưới B40.

(Nhà và tài sản tọa lạc trên diện tích 199m<sup>2</sup> thửa 140 tờ bản đồ 100 xã P).

Bà C có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký diện tích đất được chia theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 17/9/2018, bị đơn ông Huỳnh Văn T có đơn kháng cáo đối với bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 81/2018/HNGĐ-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Phân chia tài sản theo thỏa thuận ban đầu của ông với nguyên đơn (bà Trần Ngọc C), nguyên đơn sở hữu toàn bộ tài sản, ông T nhận số tiền tương đương với ½ giá trị tài sản như đã thẩm định, đối với diện tích: 321m<sup>2</sup>, thuộc thửa 140, tờ bản đồ 100 xã P (tương ứng thửa 527, tờ bản đồ 40 cũ).

- Ngày 21/9/2018 bà Trần Thị C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 81/2018/HNGĐ-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ việc phân chia theo thỏa thuận ban đầu của ông T với nguyên đơn, nguyên đơn sở hữu toàn bộ tài sản, ông T nhận số tiền tương đương ½ giá trị tài sản như đã thẩm định đối với diện tích: 321m<sup>2</sup>, thuộc thửa 140, tờ bản đồ 100 xã P.

Tại phiên tòa, chị T đại diện cho bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 04/8/2015 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai và yêu cầu chia tài sản sau ly hôn là diện tích đất 321m<sup>2</sup> thửa 527 tờ bản đồ 40 (thửa mới 140 tờ bản đồ 100) xã P và các tài sản gắn liền trên đất gồm nhà, công trình phụ, giếng khoan.

Ông T đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà C.

Chị T đại diện bà C và ông T thống nhất tổng giá trị tài sản theo giá thẩm định là 1.789.037.000 đồng (bao gồm giá đất, nhà, mái che), ông T đồng ý giao toàn bộ tài sản cho bà C sở hữu, sử dụng và đồng ý nhận thanh toán từ bà C ½ tổng giá trị tài sản.

Anh P không đồng ý với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản của bà C.



Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, cũng không đề nghị triệu tập thêm người liên quan tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án:

Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 636/2018 nêu trên thì phần diện tích 122m<sup>2</sup> chỉ thể hiện bức tường trước của căn nhà tiền chế (nhà thứ 1) nhưng không thể hiện bức tường sau của căn nhà tiền chế này nên không xác định được căn nhà tiền chế là kéo dài đến đâu. Theo Chứng thư thẩm định giá, trên diện tích đất yêu cầu chia có mái che diện tích 51,9m<sup>2</sup> nhưng Trích lục đo vẽ cũng không thể hiện. Theo trình bày của chị T tại phiên tòa phúc thẩm thì mái che này gắn liền với nhà tiền chế và nhà cấp 4, nếu cắt 122m<sup>2</sup> cho anh P thì sẽ có 1 phần mái che này. Tại Quyết định của bản án lại xác định cả 51,9m<sup>2</sup> này là tài sản chung của vợ chồng để chia là có khả năng ảnh hưởng đến quyền lợi của anh P. Như vậy, Trích lục đo hiện trạng số 636 không thể hiện hết hiện trạng sử dụng đất nên chưa có cơ sở để giải quyết các yêu cầu của đương sự. Đây là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ của cấp sơ thẩm.

Chị Huỳnh Thị T là con của bà C, ông Tvà hiện đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T đại diện bà C trình bày, gia đình chị đã làm đơn khiếu nại đến Chi cục thi hành án dân sự huyện N và đến Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai từ năm 2015 đến nay nhưng chưa được giải quyết đồng thời giao nộp tài liệu việc gia đình chị đã trả tiền cho ông Nguyễn Thành N. Về vấn đề này nhận thấy, Quyết định kê biên tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện N có liên quan trực tiếp đến yêu cầu chia tài sản chung của nguyên đơn, bà Cvà ông T không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản (khoản 2 Điều 102 Luật thi hành án dân sự 2008) nhưng có quyền khiếu nại *đối với quyết định kê biên tài sản nếu có căn cứ cho rằng quyết định là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình* (khoản 1 Điều 140 Luật Thi hành án dân sự 2008). Vì vậy, để xác định phần tài sản chung (diện tích đất) được chia là bao nhiêu, việc kê biên tài sản có đúng quy định pháp luật hay không thì cần phải thu thập toàn bộ hồ sơ khiếu nại của gia đình bà C cũng như

đội kết quả giải quyết khiếu nại của cơ quan có thẩm quyền. Những vấn đề này, trong hồ sơ chưa thể hiện nên không có căn cứ để giải quyết được vụ án.

Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 81/2018/HNGĐ-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị C làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị C xét thấy:

Theo hồ sơ thể hiện: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ bản đồ địa chính năm 2008, Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 636/2018 làm căn cứ giải quyết vụ án, xác định diện tích đất để chia tài sản chung của vợ chồng là 199m<sup>2</sup> (trên đất có 01 nhà ở, mái che) sau khi trừ 122m<sup>2</sup> đất đã được Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai bán đấu giá thành cho anh Nguyễn Văn P vào ngày 04/8/2015. Theo nội dung kháng cáo thì bà C, ông T không đồng ý diện tích bị kê biên thi hành án là 122m<sup>2</sup> cũng như việc trừ 122m<sup>2</sup> diện tích bị thi hành án vào diện tích chia tài sản chung của vợ chồng bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T đại diện nguyên đơn khai trước đây có đồng ý để Chi cục thi hành án huyện N kê biên giao cho ông P diện tích đất nằm trong phạm vi nhà tiền chế phía trước. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý việc giao đất của Chi cục thi hành án dân sự huyện N cho người trúng giá là anh Nguyễn Văn P vì cho rằng việc giao đất theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 636/2018 sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến nguyên đơn, cụ thể đã bị lỏi ra vào của căn nhà phía sau nguyên đơn đang sử dụng.

Nhận thấy, Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 636/2018 nêu trên thì phần diện tích 122m<sup>2</sup> chỉ thể hiện bức tường trước của căn nhà tiền chế (nhà thứ 1) nhưng không thể hiện bức tường sau của căn nhà tiền chế này nên không xác định được căn nhà tiền chế là kéo dài đến đâu, trong khi ông T, bà C trình bày chỉ đồng ý thi hành phần đất có nhà tiền chế.

Theo Chứng thư thẩm định giá, trên diện tích đất yêu cầu chia có mái che diện tích 51,9m<sup>2</sup> nhưng Trích lục đo vẽ cũng không thể hiện. Theo trình bày của chị T tại phiên tòa phúc thẩm thì mái che này gắn liền với nhà tiền chế và nhà cấp 4, nếu cắt 122m<sup>2</sup> cho anh P thì sẽ có 1 phần mái che này. Do Trích lục đo vẽ hiện trạng số

636/2018 không thể hiện hết hiện trạng sử dụng đất nên chưa có cơ sở để giải quyết các yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không có lỗi khi căn cứ vào Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 636/2018 vì Trích lục này do cơ quan chuyên môn là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Đại diện bà Ctrình bày, gia đình chị đã làm đơn khiếu nại đến Chi cục thi hành án dân sự huyện N và đến Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai từ năm 2015 đến nay nhưng chưa được giải quyết đồng thời giao nộp tài liệu việc gia đình chị đã trả tiền cho ông Nguyễn Thành N. Vì vậy, để xác định phần diện tích đất tranh chấp chia cho ông T, bà Cthì cần làm rõ lại vị trí mốc ranh đất cho chính xác sau khi trừ đi phần diện tích đất đã bán đấu giá thành cho anh Nguyễn Văn P vì liên quan trực tiếp đến yêu cầu chia tài sản chung của ông T, bà C.

Chị Huỳnh Thị T là con của bà C, ông T, tại cấp phúc thẩm chị Tmới khai chị đang sinh sống trên đất tranh chấp do đó cần thiết phải đưa chị Tvào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí Hôn nhân gia đình phúc thẩm: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do hủy bản án sơ thẩm Ông T, bà Ckhông phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị C.

1. Hủy toàn bộ Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 81/2018/HNGĐ-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị C không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Csố tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) bà C đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004275 ngày 21/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn ông Huỳnh Van T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Tsố tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), ông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004261 ngày 18/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Phan Thị Thu Hương**