

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NINH BÌNH
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số 15 /2020/HNGĐ-ST

Ngày 15/9/2020

*Về tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn và
Tranh chấp Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NINH BÌNH - TỈNH NINH BÌNH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Tú

Bà Đồng Thị Thanh Hương

Thư ký phiên tòa: Ông Lã Hoàng Giáp, Thư ký viên chính Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 14 và ngày 15 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 277/2018/TLST - HNGĐ ngày 14 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp: “*Chia tài sản sau khi ly hôn*”, “*tranh chấp Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2020/QĐXXST - HNGĐ ngày 03 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2020/QĐST-HNGĐ ngày 27/8/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Phạm Thị L, sinh năm 1985.

Trú tại: phố N, phường T, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L: Ông Nguyễn Đức Hùng, sinh năm 1992.

Địa chỉ: phường M, quận C, thành phố Hà Nội. Theo giấy ủy quyền của chị Phạm Thị L đề ngày 12/9/2020.

Bị đơn: Anh Trần Văn S; sinh năm 1981.

Trú tại: đường X, phố T, phường T, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Anh Trần Văn S có giấy ủy quyền cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị T (bố mẹ đẻ anh S) theo giấy ủy quyền ngày 10/7/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn T, chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Vũ H, chức vụ Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1950; bà Trần Thị T, sinh năm 1953 (bố mẹ đẻ anh S).

- Chị Trần Thị H, sinh năm 1986, anh Lâm Quang H, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: đường X, phố T, phường T, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

* Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của chị Lan: Ông Hà Huy S - Luật sư Công ty Luật TNHH Hà S, Đoàn luật sư Tp. Hà Nội. Địa chỉ: Trần Đăng Ninh, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của chị Lan, người bảo vệ quyền lợi cho chị L có mặt: ông T, bà T có mặt.

Vắng mặt chị Lan, anh S, chị Hà, anh Hải (anh S, chị H, anh H đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

Khi tuyên án người đại diện theo ủy quyền của chị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị L đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2018, lời khai của chị Phạm Thị L trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Chị và anh Trần Văn S trước đây là vợ chồng đã ly hôn theo Quyết định số 34/2017/QĐST- HNGĐ ngày 20/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình. Khi giải quyết ly hôn tại Tòa án, vợ chồng chị khi đó đã tách phần tài sản chung của vợ chồng không đề nghị Tòa án giải quyết. Chính vì thế tại mục c.2 tài sản chung và công nợ của Quyết định công nhận thuận tình ly hôn thể hiện “*Anh S và chị L không có tài sản chung và công nợ, không đề nghị Tòa án giải quyết*”. Theo chị L trình bày, tại thời điểm ly hôn, chị không biết vợ chồng có tài sản chung, chỉ đến khi ly hôn xong vài tháng sau chị mới biết vợ chồng có tài sản là quyền sử dụng đất và nhà mái bằng 3 tầng trên diện tích đất 72m² thuộc thửa đất 238, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ phố T, phường T, thành phố Ninh Bình mà chị và anh S trước đây đã ở là tài sản chung của vợ chồng. Việc chị ký nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông T, bà T (bố mẹ anh S) sang cho vợ chồng chị là do thời điểm quá lâu nên chị không nhớ được. Tiền để xây nhà trên đất một phần là do vợ chồng chị bỏ tiền riêng và một phần do bố mẹ anh S cho. Về kết cấu nhà cấp 2 tường gạch khung chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ khép kín. Chi phí xây dựng hết khoảng 500 triệu đồng. Toàn bộ quá trình xây nhà do chị là phụ nữ, lại bận chăm con nhỏ nên việc tìm thợ, thỏa thuận công xây dựng và mua bán thanh toán vật liệu do anh S lo, nhiều khi do anh S bận công tác trong quân đội nên ông T bố anh S giúp vợ chồng đảm nhiệm trông coi xây dựng và mua bán thanh toán vật liệu. Chính vì lẽ đó mà các hóa đơn chứng từ về mua bán vật liệu xây dựng hiện tại ông T (bố anh S) đang lưu trữ. Giá trị nhà đất theo đơn khởi kiện, chị L xác định là khoảng 1,8 đến 2 tỷ đồng.

Sau khi xây dựng xong, chị và anh S chung sống tại ngôi nhà này đến khi vợ chồng giải quyết ly hôn thì chị về nhà mẹ đẻ sinh sống. Nay chị xác định bố mẹ anh S đã cho anh chị nhà đất và mảnh đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng chị là Trần Văn S và Phạm Thị L thì đây là tài sản chung hợp pháp của chị và anh S trong thời kỳ hôn nhân tồn tại và chưa được phân chia. Chị đề nghị Tòa án giải quyết phân chia tài sản chung theo quy định của pháp luật.

Tài liệu chứng cứ chị L giao nộp khi khởi kiện gồm: bản phô tô Quyết định công nhận thuận tình ly hôn; Bản sao sổ hộ khẩu gia đình Trần Văn S; đơn đề nghị

của chị L gửi Ủy ban nhân dân phường T có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Tân Thành về nhà đất;

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị không cung cấp được là do là ông Trần Văn T (bố đẻ anh S) đang cất giữ (*BL 20 Biên bản giải thích quyền và nghĩa vụ cho chị L*).

Quá trình giải quyết vụ án chị giao nộp: Đơn xin nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đề ngày 22/9/2007 (*người làm đơn Phạm Thị L*); đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 22/9/2007 (*người làm đơn Trần Văn T*, giấy chứng minh nhân dân Trần Văn S và Phạm Thị L, sơ đồ vị trí hiện trạng khu đất thừa kế hoặc chuyển nội bộ trong gia đình; Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 02/10/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Trần Văn S, tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Trần Văn S (*các tài liệu trên có dấu treo của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Ninh Bình*), ngoài ra không có tài liệu gì khác.

Về vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại thời điểm chuyển quyền, chị không phải là người đi thực hiện các thủ tục, ông T (bố anh S) lúc đó là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, ông T chỉ đưa hồ sơ để chị ký vào đơn xin nhận chuyển quyền, còn ai đi làm thủ tục và làm như thế nào chị không nhớ. (*ý kiến của chị L tại Biên bản hòa giải ngày 21/8/2019 BL 207*). Về chữ ký của bà Trần Thị T trong đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 22/9/2007 do lâu ngày chị không còn nhớ và không xác minh được chữ ký của bà Trần Thị T là đúng hay không (*Bản tự khai chị L ngày 26/7/2019 – BL 191*)

Quan điểm của chị về việc phân chia tài sản: Chị có nhu cầu ở tại nhà đất trên và có trách nhiệm thanh toán tài sản cho anh S. Trường hợp anh S có nhu cầu ở tại nhà đất này thì phải thanh toán tiền chênh lệch tài sản theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị L trình bày: Về tình cảm là bố mẹ đã cho nhà đất. Về ngôi nhà: Chị L có công sức đóng góp và có bỏ tiền của vợ chồng ra chi phí xây dựng ngôi nhà 3 tầng. Về số tiền bỏ ra để xây dựng nhà chị L không nhớ do thời gian đã lâu, về công sức đóng góp khi xây dựng nhà, chị cũng nấu cơm, đun nước, quét dọn nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử phân chia tài sản chung của anh S và chị L nhà đất nói trên.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho chị L trình bày: Đề nghị giải quyết cho chị L được ở nhà đất nói trên và chị L sẽ có trách nhiệm thanh toán tiền cho anh S là 55% giá trị nhà đất.

*** Lời khai anh Trần Văn S (tại bản tự khai ngày 14/01/2019 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án thể hiện:** Anh và chị Phạm Thị L trước đây là vợ chồng đã ly hôn năm 2017, nay chị L tranh chấp nhà và đất tại phố Tân Trung, phường Tân Thành thuộc thửa số 238, tờ bản đồ số 24 diện tích đất 72m² trên đất có nhà 3 tầng. Anh xác định mảnh đất này là của bố mẹ anh là Trần Văn T và Trần Thị T đầu giá năm 1998. Năm 2007, bố mẹ anh xây dựng nhà mái bằng hai tầng, toàn bộ chi phí là do bố mẹ anh bỏ ra. Sau khi xây xong bố mẹ anh bảo vợ chồng anh ra ở vì lúc đó vợ chồng anh có con nhỏ cháu được 1 tuổi. Anh và chị L ở từ cuối năm 2007 đến cuối năm 2012 do nhà xuống cấp, tầng 2 bị ngấm, bố mẹ anh tiếp tục đứng ra sửa chữa,

xây dựng thêm phòng thờ, lợp mái tôn, toàn bộ kinh phí do bố mẹ anh trả, anh và chị L không có đóng góp gì vì lúc đó chị L đang làm hợp đồng tại Ủy ban phường Tthu nhập 1 triệu đồng/tháng còn anh làm bộ đội xa nhà lúc đó hoàn cảnh kinh tế vợ chồng khó khăn con nhỏ, chị L đi học tại chức. Đến năm 2015 khi bố mẹ anh có bàn ngôi nhà này để cho em gái anh là Trần Thị H ở còn vợ chồng anh vào trong đất ông cha là số nhà 02 ngách 106 thì chị L không đồng ý bỏ về nhà bố mẹ đẻ ở do đó vợ chồng đã xảy ra mâu thuẫn. Tháng 2/2017, anh chị đã có đơn yêu cầu công nhận thuận tình ly hôn. Ngày 20/3/2017 anh chị đã được Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình giải quyết công nhận thuận tình ly hôn tại Quyết định số 34. Khi đó anh và chị L đều khai nhận vợ chồng không có tài sản chung. Nay chị L có yêu cầu giải quyết tranh chấp tài sản thì anh mới được biết nhà đất vợ chồng đã ở năm 2007 đến năm 2015 là đứng tên hai vợ chồng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị L có yêu cầu chia tài sản chung, anh không đồng ý vì đó là tài sản của bố mẹ anh, anh không liên quan đến tài sản nói trên. Anh không biết việc chuyển nhượng vì thời gian đó anh đi làm vắng, không có ở nhà. Nay chị L có đơn khởi kiện, anh mới biết việc chuyển quyền sang tên quyền sử dụng đất, anh xem lại hồ sơ thấy không đúng chữ ký bà T nên anh đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh và chị L. Anh không chấp nhận thanh toán tiền như yêu cầu của chị L. Hiện nay ngôi nhà này do vợ chồng em gái anh ở cùng với bố mẹ anh từ năm 2015 đến nay. Anh đã có văn bản ủy quyền cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị T (bố mẹ đẻ anh S) theo giấy ủy quyền ngày 10/7/2020.

***Lời khai ông Trần Văn T:** Về nguồn gốc thửa đất thửa đất 238, tờ bản đồ số 24, phường Tân Thành, thành phố Ninh Bình là do ông đầu giá năm 1998, được Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Bình cấp giấy phép sử dụng đất ngày 20/9/1999 (lô đất số 64 diện tích 72m² bản vẽ quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở khu vực đường Xuân Thành, phường Tân Thành, thị xã Ninh Bình). Tháng 3/2006 chị L mới về làm dâu nhà ông, lúc đó chị L đang là nhân viên hợp đồng của Ủy ban nhân dân phường T, lúc đó ông là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, ông nhận chị L vào làm hợp đồng với Ủy ban với mức phụ cấp bằng ½ mức lương tối thiểu. Cuối năm 2006 do điều kiện ở chung chật chội nên vợ chồng ông bỏ tiền ra làm nhà trên thửa đất ông đã đầu giá. Giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Bình cấp cho ông ngày 17/10/2006. Sau khi làm nhà xong, tháng 10/2007, vợ chồng ông cho vợ chồng Lan, S ra ở. Đến năm 2012, tầng hai của ngôi nhà bị ngấm dột nên ông lại đầu tư sửa chữa, xây thêm tầng ba và lợp mái tôn. Toàn bộ kinh phí cũng do vợ chồng ông bỏ ra, vợ chồng LS không có đóng góp gì, các tài sản sinh hoạt trong gia đình cũng đều là tiền của ông. Năm 2015 anh S ốm nặng phải đi cấp cứu tại bệnh viện Bạch Mai, sau đó đưa về điều trị tại nhà, mọi chi phí thuốc thang chăm sóc gần 1 năm đều do gia đình ông lo.

Khi anh S ốm đau, chị L tỏ thái độ thờ ơ, không có trách nhiệm. Ngoài ra chị L còn lừa anh S cầm sổ lương của anh S để vay Ngân hàng hiện còn nợ gần 100 triệu và vay ông 90 triệu để đi lo công việc. Số tiền nợ này ông đã có ý kiến bằng văn bản để ông, anh S và chị L tự giải quyết (*BL 344, bản tự khai ông T ngày 09/7/2020*).

Về mục đích làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên L+ S là ông tạm thời cho LS đứng tên kê khai, khi nào về già ông mới giao cho vì vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông vẫn đang giữ. Hàng năm ông vẫn là người trực tiếp nộp

thuế cho Nhà nước đối với nhà đất trên. Về nhà ở: Vợ chồng ông chưa tuyên bố cho vợ chồng L+ S, vì trong thời gian vợ chồng anh S, chị Lchung sống thường xuyên xảy ra mâu thuẫn, chị Lkhông có trách nhiệm với gia đình.

Trên thực tế anh S không có nhu cầu ở tại ngôi nhà này do thường xuyên ốm đau, không chịu được tiếng ồn và khói bụi nên anh S đã chuyển vào trong nhà của ông tại ngõ 106, đường Xuân Thành, phố Tân Trung, phường Tân Thành ở từ năm 2015 đến nay, còn chị Lsau đó đã bỏ về nhà bố mẹ đẻ chị Lở; ngôi nhà trên vợ chồng ông vẫn đang ở cùng với vợ chồng con gái ông là Trần Thị H và Lâm Quang H ở từ năm 2016 đến nay. Tháng 2 năm 2017, chị Lvà anh S ly hôn đã xác định vợ chồng không có tài sản chung.

Từ những sự việc trên, ông xác định nhà đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L về việc chia tài sản và không có trách nhiệm thanh toán hay hỗ trợ gì cho chị Lan.

Về tài liệu chứng cứ: Ông T cung cấp cho Tòa án bản sao công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất mang tên Lan+ S, giấy phép sử dụng đất năm 1999 mang tên ông T, giấy phép xây dựng năm 2007, các hóa đơn chứng từ về chi phí làm nhà, xác nhận của các trưởng phố và cán bộ phụ trách thuế Ủy ban nhân dân phường Tân Thành về việc ông là người trực tiếp nộp thuế đối với nhà đất trên hàng năm, bản phô tô Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của chị Lan+ anh S.

***Tại đơn khởi kiện ngày 06/7/2019 của bà Trần Thị T (là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập), lời khai của bà trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:** Bà xác nhận thửa đất tại số nhà 232 ở phố Tân Trung, phường Tân Thành, thành phố Ninh Bình là do vợ chồng bà đầu tư giá từ năm 1998. Đến năm 2007 vợ chồng bà xây dựng nhà 2 tầng trên mảnh đất, đầu năm 2012 vợ chồng bà lại tiếp tục sửa chữa xây tầng 3 và lợp tôn chống nóng, toàn bộ kinh phí do vợ chồng bỏ ra sau đó tạm giao cho vợ chồng anh S ở. Ông bà chưa tuyên bố cho vợ chồng L+ S nhà đất. Quá trình sinh sống vợ chồng L+ S thường xuyên mâu thuẫn và sống ly thân. Đến tháng 3 năm 2017, Tòa án thành phố Ninh Bình giải quyết ly hôn, trong lời khai tại Tòa án chị Lđều xác nhận chị và anh S không có tài sản chung. Đến nay chị L kiện đòi chia tài sản là nhà đất nói trên, bà mới được biết thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh S, chị Lan. Bà đã kiểm tra chữ ký ghi tên bà trong hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, bà Tuyệt xác định không phải chữ ký của bà vì bà chưa bao giờ ký vào hồ sơ chuyển nhượng đất cho chị Lan. Bà đã đề nghị Tòa án làm thủ tục giám định chữ ký “ T, Trần Thị T” trong đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 22/9/2007 và được phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Bình có Kết luận giám định không phải là chữ ký của bà. Bà đề nghị: hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng Lan, S đồng thời trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

Lời khai chị Trần Thị H, anh Hà Quang H (tại bản tự khai) trình bày: Anh chị là vợ chồng (chị Hà là con gái của ông Trần Văn T và bà Trần Thị T), đầu năm 2016 vợ chồng chị vào ở cùng với ông T, bà T tại số nhà 232, phố T, phường T, thành phố Ninh Bình. Trong quá trình ở anh chị không sửa chữa coi nói gì và không có

đóng góp gì vào khối tài sản trên. Việc chị L có tranh chấp yêu cầu chia tài sản thì bố mẹ chị và anh S tự giải quyết, anh chị không liên quan.

Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình: Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ tài liệu có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình anh Trần Văn S, chị Phạm Thị L. Căn cứ vào các quy định pháp luật dân sự, hành chính đất đai, Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng, đã có lời khai tại tòa án. Tại phiên tòa, anh S, chị Hà, anh Hải vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Chị L vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Đối với việc xác định tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng: Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn S và chị Phạm Thị L ngày 02/10/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình không phải là Quyết định cá biệt theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2017/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng nên không cần phải đưa Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình 2000, Điều 127, Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 ; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP 15-5-2014 của Chính phủ; Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 147, khoản 1, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH. Đề nghị xử:

- Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của chị Phạm Thị L.

Ông Trần Văn T, bà Trần Thị T có trách nhiệm thanh toán cho anh Trần Văn S, chị Phạm Thị L mỗi người 23.127.500 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 22/9/2006 giữa ông Trần Văn T, bà Trần Thị T và anh Trần Văn S, chị Phạm Thị L.

Ông T, bà Tuyết có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 72m² thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ phố T, phường T, thành phố Ninh Bình, do Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2007 mang tên Trần Văn S, Phạm Thị L; cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T, bà Phạm Thị T.

Về án phí dân sự sơ thẩm: anh S, chị L mỗi người phải nộp án phí theo quy định của pháp luật tương ứng với phần tài sản được hưởng là 1.156.000 đồng. Chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T được chấp nhận. Tổng cộng chị L phải nộp 1.456.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: anh S, chị L mỗi người phải chịu một nửa chi phí trên. Anh S có trách nhiệm hoàn trả cho chị L một nửa chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.500.000 đồng.

Về chi phí giám định: chị L phải chịu chi phí giám định, chị L có trách nhiệm hoàn trả cho bà Tuyết chi phí giám định là 3.100.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Chị Phạm Thị L và anh Trần Văn S kết hôn ngày 30/3/2006 và đã giải quyết ly hôn tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và thỏa thuận của các đương sự số 34/2017/QĐST-HNGĐ ngày 20/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình. Tại hồ sơ giải quyết vụ án ly hôn nói trên, chị L và anh S đều đã khai nhận và thống nhất thỏa thuận vợ chồng không có tài sản chung và công nợ chung, không đề nghị Tòa án giải quyết. Đến nay chị L có yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung là nhà đất tại thửa đất 238, tờ bản đồ số 24, phường T, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Địa chỉ nhà đất tại số nhà 232, phố Tân Trung, phường Tân Thành, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Văn S và Phạm Thị L ngày 02/10/2007. Theo chị L thửa đất đã được bố mẹ anh S là ông T, bà Tuyết tặng cho. Còn nhà là do vợ chồng chị bỏ tiền ra xây dựng và bố mẹ anh S cho một phần. Bà Trần Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện đề nghị không công nhận việc chuyển quyền sử dụng đất, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình đã cấp mang tên Trần Văn S và Phạm Thị L đối với thửa đất trên và trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà. Ông T và anh S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lan, xác định là tài sản của ông T, bà Tuyết chưa tuyên bố cho vợ chồng L + S.

Hội đồng xét xử xét thấy:

* *Về quyền sử dụng đất* : Diện tích đất là 72m² tại thửa 238, bản đồ số 24, phố T, phường Tân Thành, thành phố Ninh Bình được Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Bình trước đây là thửa đất thuộc lô đất số 64, bản vẽ quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở khu vực đường Xuân Thành, phường Tân Thành, thị xã Ninh Bình đã được Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Bình cấp giấy phép sử dụng đất ngày 20/9/1999 mang tên Chủ hộ là ông Trần Văn T. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà T. Do vậy ông T, bà Tuyết có quyền định đoạt đối với tài sản chung nói trên. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Văn S và Phạm Thị L đối với thửa đất trên ngày 22/9/2007 thì bên chuyển quyền sử

dụng đất chỉ có ông T và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất là chỉ có chị L biết và ký kết hồ sơ. Lúc đó ông T là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Thành còn chị L làm nhân viên hợp đồng của Ủy ban phường Tân Thành. Lời khai ông T thể hiện: khi làm hồ sơ để sang tên thửa đất, ông là người trực tiếp ký vào hồ sơ và đưa hồ sơ cho chị L đi làm thủ tục, việc chị L lấy chữ ký của những người khác như thế nào ông không biết. Đến nay ông mới biết chị L mạo danh chữ ký của bà T vợ ông. Còn chị L khai: tại thời điểm ký hồ sơ chuyển nhượng chị không phải là người đi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, ông T lúc đó là Chủ tịch UBND phường T, ông T chỉ đưa hồ sơ để chị ký vào đơn xin nhận chuyển nhượng còn ai đi làm thủ tục và làm như thế nào chị không nhớ (*Biên bản hòa giải ngày 21/8/2019- BL 205-207*).

Về chữ ký của bà Trần Thị T trong đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ngày 22/9/2007, chị Lý kiến do lâu ngày nên chị không còn nhớ và không xác minh được chữ ký của bà Trần Thị T là đúng hay không (*BL 191, bản tự khai của chị L ngày 26/7/2019*).

Lời khai anh Trần Văn S đều xác định đây là tài sản của bố mẹ anh là ông T, bà Tuyết. Vợ chồng anh không có tài sản chung và anh không liên quan đến tài sản này, anh không ký vào hồ sơ nhận chuyển quyền sử dụng đất và không biết về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi chị L khởi kiện chia tài sản về nhà đất nói trên anh mới biết về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh và chị Lan. Và anh xác định chữ ký trong đơn xin chuyển quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của bà Tuyết. Anh đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh và chị Lan.

Tại Kết luận giám định số 50/KLGD- PC 09- TL ngày 06/11/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Bình đã xác định “*Chữ ký dạng chữ viết T, Trần Thị T dưới mục chữ ký của vợ (chồng) người làm đơn trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký chữ viết của Trần Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh là không cùng một người ký viết ra.*”. Chị L không có ý kiến gì đối với Kết luận giám định. Như vậy, khẳng định chữ viết, chữ ký trong đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 22/9/2007 không phải là chữ ký của bà Tuyết.

Từ những sự việc thể hiện bà T là người đồng sở hữu tài sản chung hợp nhất nhưng bà không biết và không tham gia vào việc chuyển quyền sử dụng đất. Việc ông T, hay chị L hay ai đó tự ý ký tên, ghi tên bà Trần Thị T vào trong văn bản xin chuyển quyền sử dụng đất nói trên là vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, không tôn trọng ý chí định đoạt của chủ sở hữu. Căn cứ Điều 27, điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000 quy định về tài sản chung của vợ chồng; chiếm hữu sử dụng định đoạt tài sản chung, Điều 122 (*điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự*), Điều 214, Điều 217 Điều 219 khoản 2 Điều 223 (*quy định về định đoạt đối với sở hữu chung của vợ chồng, định đoạt sở hữu chung hợp nhất*), điều 122, 127, 128 (*quy định về hiệu lực của giao dịch dân sự*), Điều 688 (*căn cứ xác lập quyền sử dụng đất*), Điều 722 (*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*) Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và chị Phạm Thị L đối với diện tích đất 72m² tại thửa 238, tờ bản đồ số 24, phố Tân Trung, phường T là vô hiệu. Do vậy căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 (hậu quả của giao dịch vô hiệu) sự việc trên không làm

phát sinh quyền và nghĩa vụ của chị Phạm Thị L và anh Trần Văn S đối với quyền sử dụng thửa đất trên. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tuyết về việc không công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T với chị L đối với thửa đất.

Về nhà ở: Ngôi nhà mái bằng 3 tầng, lợp tôn, trên thửa đất số 238, tờ bản đồ số 24 ở phố T, phường T. Chị L cho rằng ngôi nhà này là do vợ chồng chị bỏ tiền ra xây dựng tuy nhiên chị L không khai ra được và không chứng minh được số tiền chị bỏ ra bao nhiêu vì chị cho rằng lâu ngày chị không nhớ. Mặt khác khi giải quyết ly hôn tháng 2 năm 2017, chị L và anh S đều xác định vợ chồng không có tài sản chung, không đề nghị Tòa án giải quyết. Quyết định số 34/QĐST- HNGĐ ngày 20/3/2017 đã có hiệu lực pháp luật đã giải quyết các mối quan hệ về hôn nhân, con chung và về vấn đề tài sản chung công nợ của vợ chồng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự nên đến nay việc chị L khai vợ chồng chị bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà là vô lý và không có cơ sở chấp nhận vì nếu bỏ tiền ra chi phí xây dựng thì chị L buộc phải biết vì đó là quyền lợi của chị, chị phải khai ra khi vợ chồng ly hôn. Bản thân chị xác định sau khi ly hôn một thời gian chị mới biết là mình có tài sản. Do vậy có cơ sở khẳng định nhà đất trên là do vợ chồng ông T bà Tuyết bỏ tiền ra xây dựng còn chị Lan, anh S không bỏ tiền ra chi phí xây dựng nhà là đúng thực tế.

Về việc tặng cho nhà đất: Về hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất thì vô hiệu đã nói ở trên. Trong đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của ông T đề ngày 22/9/2007 và đơn xin nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của chị L đề ngày 22/9/2007 (*về phần nhà ở: không có*) mặc dù tại thời điểm này trong sơ đồ vị trí hiện trạng khu đất lúc đó đã có nhà mái bằng 2 tầng. Điều đó cũng thể hiện ý chí của ông T là chưa cho vợ chồng L + S nhà. Do vậy chị Lan, anh S cũng chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở là phù hợp. Quá trình chung sống, vợ chồng anh S, chị L thường xuyên xảy ra mâu thuẫn, chị L và anh S đã sống ly thân từ tháng 5 năm 2016 (*lời khai của chị L và anh S tại hồ sơ giải quyết vụ án ly hôn thụ lý số 70/2017/TLST- HNGĐ ngày 20/2/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình*). Bản thân anh S cũng không có nhu cầu ở nhà đất nói trên. Thực tế từ năm 2015, anh S cũng đã chuyển đi sống ở nơi khác, còn chị L sau đó cũng về nhà bố mẹ đẻ của chị để ở. Ngôi nhà trên do vợ chồng ông T, bà Tuyết ở, sau đó ông T, bà Tuyết cho vợ chồng chị H và anh H (vợ chồng con gái ông bà) ở nhờ từ đầu năm 2016 đến nay. Chị H và anh H đều xác định là ở nhờ nhà đất và không có sửa chữa coi nơi gì. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất ông T vẫn đang giữ. Ông T chưa giao cho chị L mặc dù chị L là người ký nhận trong đơn chuyển quyền sử dụng đất. Hàng năm ông T là người trực tiếp đi nộp thuế nhà đất đối với thửa đất trên. (*xác nhận của các đời trưởng phó là người đi thu thuế, cán bộ thuế Ủy ban nhân dân phường Tân Thành*). Bản thân chị L và anh S trong thời gian vợ chồng chung sống cũng không biết về sự tồn tại của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cũng không biết mình có tài sản để đi thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước. Khi chị Lan S ly hôn năm 2017 thì chị L cũng không có tranh chấp gì về tài sản nhà đất, mặc dù nhà đất thời điểm đó

đang do vợ chồng ông T, bà Tuyết và vợ chồng chị Hà, anh Hải ở và đã ở từ năm 2016.

Điều đó khẳng định trên thực tế việc ông T, bà Tuyết chưa tuyên bố cho vợ chồng Lan, S nhà đất; chưa giao tài sản mà chỉ cho anh S, chị Lở nhờ nhà là phù hợp. Về mặt pháp lý: ông T và bà T cũng chưa chuyển quyền sở hữu nhà và sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật cho chị L+ anh S. Do vậy nhà đất trên vẫn thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông T, bà Tuyết là có căn cứ và xác định anh S và chị Lkhông có tài sản chung về nhà đất nói trên là phù hợp.

Căn cứ Điều 79 Nghị định 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ, ông T, bà Tuyết được quyền đề nghị với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên Trần Văn S và Phạm Thị L đối với thửa đất trên và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà là phù hợp.

Tuy nhiên xét thấy, nhà đất trên tồn tại trong thời gian hôn nhân của chị Lvà anh S nên trong quá trình xây dựng nhà chị Lvà anh S cũng có một phần công sức đóng góp, ngoài ra anh chị còn quản lý, chăm lo, bảo quản, trông coi căn nhà và chăm sóc con nhỏ (cũng là cháu của ông bà Thành, Tuyết) nên vợ chồng ông T, bà Tuyết cần phải có trách nhiệm thanh toán cho chị Lvà anh S công sức đóng góp nói trên.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 19/12/2019 xác định giá trị nhà 3 tầng là 578.186.000đồng; giá trị đất theo giá thị trường là 2.160.000.000đồng. Tổng cộng giá trị nhà và đất là 2.738.186.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T đã có ý kiến thanh toán cho chị Lsố tiền 360 triệu đồng (*tại biên bản hòa giải ngày 21/02/2019 – BL 101 -> 103*), Hội đồng xét xử xét thấy để đảm bảo quyền lợi của phụ nữ sau khi ly hôn hiện đang nuôi con nhỏ cũng như công sức đóng góp của chị Ltrong thời kỳ hôn nhân như đã nói ở trên nên cần buộc vợ chồng ông T, bà Tuyết có trách nhiệm thanh toán cho chị Lsố tiền 360 triệu đồng là phù hợp.

Đối với anh S: Quá trình giải quyết vụ án, anh S không có yêu cầu gì về tài sản. Anh xác định tài sản này là của bố mẹ anh, anh không liên quan. Anh đã có văn bản ủy quyền cho bố mẹ anh là ông T, bà T. Do vậy, công sức đóng góp của anh S là do anh S và vợ chồng ông T, bà T tự giải quyết. Nếu các bên có tranh chấp thì khởi kiện giải quyết thành vụ kiện khác.

[2.] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị L được thanh toán công sức đóng góp vào khối tài sản nên phải chịu án phí là $5\% \times 360.000.000\text{đồng} = 18.000.000\text{đồng}$. Ngoài ra, chị L còn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng đối với yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận. Tổng cộng chị L phải chịu án phí là 18.300.000đồng. Chị L đã nộp tạm ứng án phí là 19.500.000đồng nên chị L được hoàn trả lại 1.200.000đồng.

Anh Trần Văn S không phải nộp án phí do không có yêu cầu giải quyết về tài sản.

Miễn án phí chia tài sản cho ông T, bà T do là người cao tuổi.

[3] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Trong vụ án này, chị L được chia tài sản nên căn cứ khoản 2 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự chị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Số tiền đã chi phí cho việc

thẩm định, định giá là 5.000.000đồng (*năm triệu đồng*). Số tiền này, chị L đã nộp và đã chi phí.

Về chi phí giám định: Bà Trần Thị T có yêu cầu giám định về chữ viết, chữ ký. Chị L cũng không phản đối với yêu cầu của bà vì cho rằng thời gian đã lâu nên chị không nhớ và cũng không biết chữ ký của bà Tuyết là đúng hay không. Do vậy bà T phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên bà T phải chịu chi phí giám định là phù hợp. Số tiền chi phí giám định là 3.100.000đồng. Bà T đã chi phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời gian luật định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 27, điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000. Các Điều 122, 127, 128, 214, 217, 219, khoản 2 Điều 223, Điều 688, Điều 722, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 92, Điều 147, khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Pháp lệnh về người cao tuổi; Điều 79 Nghị định 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị L.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.
3. Tuyên bố hợp đồng về chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với chị Phạm Thị L đối với diện tích đất 72m² thuộc thửa đất 238, tờ bản đồ số 24, phố Tân Trung, phường Tân Thành, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình là vô hiệu.

4. Ông Trần Văn T và bà Trần Thị T có quyền sử dụng diện tích đất 72m² tại thửa đất 238, tờ bản đồ số 24, phố T, phường T, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình và sở hữu nhà mái bằng 3 tầng lợp tôn trên thửa đất trên. Địa chỉ nhà đất tại số nhà 232, phố T, phường T, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Ông T, bà T được quyền đề nghị với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên Trần Văn S và Phạm Thị L đối với thửa đất trên và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho ông bà.

5. Buộc ông Trần Văn T và bà Trần Thị T có trách nhiệm thanh toán cho chị Phạm Thị L số tiền 360.000.000đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*).

6. ***Về án phí dân sự sơ thẩm:***

- Án phí chia tài sản: Chị Phạm Thị L phải nộp là 18.000.000đồng (*mười tám triệu đồng*).

- Án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng: Chị Phạm Thị L phải nộp 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

Tổng cộng chị L phải nộp án phí là 18.300.000đồng (*mười tám triệu ba trăm nghìn đồng*). Chị L đã nộp tạm ứng án phí là 19.500.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000909 ngày 11/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự

thành phố Ninh Bình. Chị L được hoàn trả lại 1.200.000đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

- Anh Trần Văn S không phải nộp do không có yêu cầu giải quyết tài sản.
- Miễn án phí chia tài sản cho ông T, bà T

7. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định: Bà Trần Thị T phải chịu chi phí giám định số tiền 3.100.000đồng (ba triệu một trăm nghìn đồng). Số tiền này bà T đã nộp và đã chi phí.
- Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Chị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền là 5.000.000đồng (năm triệu đồng). Số tiền này chị L đã chi phí.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt ông T, bà T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh S, chị L, chị H, anh H vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trình 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi gửi

- TAND tỉnh Ninh Bình
- VKSND TP Ninh Bình
- Chi cục thi hành án Ds TP Ninh Bình
- UBND phường.
- Các đương sự
- Lưu hs
- Lưu cq

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thị Bích Thủy

